

Josep Rovira
i Jofre - DNI
79302536P
(TCAT)

Firmado digitalmente por Josep Rovira i Jofre -
DNI 79302536P (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Palafrugell, 2.5.4.97=vATES-
P1712400, ou=Treballador públic de nivell
mig, title=Secretari, sn=Rovira i Jofre - DNI
79302536P, givenName=Josep,
serialNumber=IDCES-79302536P, cn=Josep
Rovira i Jofre - DNI 79302536P (TCAT)
Motivo: DILIGENCIA.- Per fer constar que
aquest document va ser aprovat definitivament
per acord del Ple municipal de l'Ajuntament de
Palafrugell en la sessió de data 25.10.2022. El
secretari.
Fecha: 2023.01.23 08:44:15 +01'00'

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 AIGUA XELIDA PALAFRUGELL

Incorpora esmenes derivades de

- Serveis jurídics de l'Ajuntament de Palafrugell
- l'Informe PMU a2.1 Aigua Xelida. A. Inicial RE.: 2022003708, de 25.02.2022
- L'informe de la CTUG acordat en Sessió de 8 de Juny del 2.022
- I del resultat de les al·legacions contemplades



SETEMBRE 2022

MARIA REMEI
FIGA VAELLO /
num:33389-1

Firmado digitalmente
por MARIA REMEI
FIGA VAELLO /
num:33389-1
Fecha: 2023.01.20
10:52:18 +01'00'

ANTONI
REDORTA I
MASALO /
num:37503-9

Firmado digitalmente por ANTONI
REDORTA I MASALO / num:37503-9
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=REDORTA I MASALO,
givenName=ANTONI,
serialNumber=77914239Z, cn=ANTONI
REDORTA I MASALO / num:37503-9,
email=trm@coac.net
Fecha: 2023.01.20 11:37:29 +01'00'

40528890S
PEDRO
ARAGONES (R:
A17023839)

Firmado
digitalmente por
40528890S PEDRO
ARAGONES (R:
A17023839)
Fecha: 2023.01.20
12:30:09 +01'00'

ÍNDIX

La documentació que integra el present document de Pla de Millora Urbana de l'àmbit PAU A2.1 AIGUA XELIDA a Palafrugell, és la que segueix:

1.	MEMÒRIA INFORMATIVA	4
1.1	ANTECEDENTS	4
1.2	INTRODUCCIÓ	14
1.3	PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.....	16
1.4	DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	17
1.5	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	21
1.6	PLANEJAMENT VIGENT	23
1.6.1	Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell	23
1.6.2	Pla director urbanístic del sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUR)	30
1.7	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	36
1.8	MARC LEGAL APLICABLE	36
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	38
	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA DE MILLORA.....	38
2.1	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ	38
2.2	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	39
2.3	CRITERIS DE SOSTENIBILITAT EN LA PROPOSTA	48
2.4	QUADRE COMPARATIU	50
2.5	SISTEMA DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES	51
2.6	JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	52
3.	NORMATIVA.....	53
3.1	CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	53
3.2	CAPÍTOL II	56
4.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	73
4.1	OBJECTIUS I DESPESES DE L' ACTUACIÓ.....	73
4.2	ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT	73
4.2.1	Repercussió dels costos de les obres d'urbanització	73
4.2.2	Repercussió del cost del 10% de l'aprofitament mig ja liquidat.	74
4.2.3	Fons disponibles	74
4.2.4	Impacte de l'actuació sobre les finances públiques	74
4.2.5	Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues	74

4.2.6	Despeses generades	75
4.2.7	Ingressos ordinaris	76
4.2.8	Ingressos extraordinaris	76
4.2.9	Balanç econòmic i conclusions.....	77
5	GARANTIES D'URBANITZACIÓ I COMPROMISOS DEL PROMOTORS	78
6	PLÀNOLS.....	80
7	ANNEX.....	84

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTS

En data 22 de gener del 2015 s'aprovà definitivament el nou pla POUM de Palafrugell que preveu aquest sector com a **PA2.1** Aigua Xelida, amb una extensió de 30.028 m², d'ús residencial, sector que correspon als terrenys de l'antiga delimitació polygonal de l'àmbit de la modificació del Pla Parcial d'Ordenació d'Aigua Xelida, definit pels carrers de Capsacosta i Montgrí, fins a arribar a la urbanització "Cala Nostra" i es correspon amb els terrenys objecte d'aquest Pla de Millora.

En data 28 de desembre del 2005 s'aprova definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la unitat d'actuació PA-2.1 a la Urbanització d'Aigua Xelida, a Tamariu, que va promoure la companyia mercantil Aiguacel Costabrava S.L i es van cedir a l'Ajuntament de Palafrugell els terrenys destinats a sistemes de Zona verda i vialitat, restant una parcel·la edificable, de tres àmbits, separats per la vialitat cedida. La superfície d'aquesta parcel·la (segons cadastre i segons medició actual) es de 19.937 m².

A finals de l'any 2018, hi va haver una actuació desafortunada, en fer una tala de pins importants a la zona afectada per les parcel·les privades; afortunadament es van preservar les espècies d'alzines i roures.

El projecte d'urbanització de la vialitat s'aprovà definitivament en data de 30 d'agost del 2006 i l'any 2018, a instàncies de l'Ajuntament de Palafrugell es demana una actualització del projecte aprovat per adaptar-se a les noves normatives tècniques que al llarg d'aquests anys han anat variant. La nova aprovació del projecte esmenat i presentat queda paralitzat a partir de l'aprovació inicial, per l'inici del desenvolupament d'un nou Pla Director que en data de 28 de gener de 2021 va ser aprovat definitivament, es tracta del "Pla Director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí" (a partir d'aquí PDUR), i es va publicar al DOGC el 15/02/21 al núm. 8341.

Aquest PDUR, en l'article 70.6 diu:

A la unitat de paisatge Gavarres Marítimes, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Aquests són: a) Sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu, en tant que nuclis del litoral, ubicats generalment en ports naturals i cales, amb una disposició de l'edificació apinyada i amb una arquitectura on dominen els tons blancs.

En el mateix Pla director, en l'article 72.4 :

4. Els ambients edificats també hauran d'identificar i establir mesures per tal d'evitar, en la mesura que sigui possible, que es produeixin continus edificats que constitueixin una barrera que obstaculitzi la percepció del fons escènic, així com s'evitarà que les extensions urbanes afectin negativament figures, perfils i escenaris urbans d'interès paisatgístic, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, carretera-aparador (definit en l'article 3.4 de les Directrius del paisatge) o continus de la façana litoral (article 3.20

*de les Directrius del paisatge). A l'espai litoral, els principals fenòmens de conurbació, d'acord amb l'OQP 1 i l'OQP18, es produeixen en els següents espais: Blanes-Lloret de Mar, Canyelles, urbanitzacions Tossa de Mar, Sant Feliu de Guíxols – Palamós (Sant Feliu de Guíxols – S'Agaró, S'Agaró – Platja d'Aro, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge – Palamós, La Fosca – Palamós, Calella sud), Platja d'Aro – Sant Cristina d'Aro, Palamós – Palafrugell, Llafranc, **Tamariu**, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Torroella de Montgrí-Ullà, Torroella de Montgrí-L'Estartit, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat,*

En data de 29/03 /2022, el Ple de l'Ajuntament de Palafrugell,

ACORDÀ:

1r.- Aprovar inicialment del Pla de Millora Urbana del PAU a2.1 Aigua Xelida promogut per la entitat Brisanatura Costa Brava , S.L. amb les prescripcions contingudes a l'informe de l'Arquitecte Municipal i a l'informe conjunt emès pel Secretari de l'Ajuntament i per l'Advocat Municipal, consistent en haver d'incorporar la documentació justificativa de la titularitat del sòl privat de l'àmbit.

2n.- Suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals connexes establertes a la legislació sectorial en les àrees en les quals les noves determinacions per a elles previstes suposin modificació del règim urbanístic vigent. Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingiran en els supòsits previstos a l'article 103.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

3r.- Sotmetre aquest Pla de Millora Urbana a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal i, juntament amb el projecte aprovat, al tauler d'edictes electrònic (e-tauler) de la seu electrònica municipal i amb un plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió, a fi que qualsevol persona que ho desitgi pugui examinar-lo i adduir, durant el termini esmentat, totes les al·legacions o observacions que consideri oportunes.

4t.- Simultàniament al tràmit d'informació pública, sol·licitar els respectius informes a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i a l'Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, d'acord amb les obligacions derivades del compliment de la normativa sectorial en matèria de servituds aeronàutiques, el quals hauran de ser emesos en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

En quant a les prescripcions de l'arquitecte municipal són :

- a) Als efectes d'una coherència de plantejament, resulta estrany que hi hagi un gàlib d'implantació de l'edificació i que en determinades parcel·les l'ocupació regulada és del 100% del gàlib, pel que caldria que a la normativa s'estableixi que l'ocupació màxima serà del 80% del gàlib definit en els plànols d'ordenació, i així no s'ha de fixar una ocupació diferent per a cada parcel·la. Aquest ajust permetrà reduir els paràmetres de l'edificabilitat i l'ocupació, ajustant-les a les propostes arquitectòniques treballades, que consten a la sèrie 10 dels plànols.
- b) Cal corregir les línies de parcel·lació que parteixen les parcel·les 1, 8 i 9, atès que, a tots els efectes, són parcel·les indivisibles, encara que s'admetin dos habitatges.
- c) Caldrà explicar millor el quadre sobre paràmetres urbanístics usats per a la redacció del PMU que hi ha a la pàgina 39 de la memòria, atès que no s'entén.
- d) Caldrà incloure a la normativa les determinacions que es recullen a les conclusions de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com completar l'estudi de jardineria, precisant espècies, mides i característiques de les plantacions a realitzar, així com fixar que les plantacions a les zones VP2 es realitzaran en una fase prèvia a la urbanització i edificació, als efectes de restituir la tala realitzada en el seu dia.
- e) La possibilitat contemplada a la normativa d'agrupar dues parcel·les, podria comportar disfuncions respecte del conjunt ordenat, dimensions, zones de verd privat, etc., pel que, si hi ha de ser-hi, s'haurien de definir regulacions específiques.
- f) Cal incloure a la normativa regulacions específiques sobre la zona R63t7, de parcel·les bifamiliars, en el sentit de controlar el termini i característiques de la intervenció.
- g) S'ha d'eliminar de la normativa el percentatge d'ocupació del 25% i establir que serà el 80% del gàlib definit en els plànols d'ordenació.
- h) La regulació de la planta d'accés s'ha de regular de manera que tingui una superfície màxima de 60 m² construïts, que l'alçada útil màxima sigui de 2,40 metres, que no pugui ser destinada a altres usos que al nucli de comunicacions i a garatge, i que la seva fondària màxima sigui de 8 metres respecte l'alineació de la planta baixa i que la resta

sigui amb coberta vegetal i que la seva amplada sigui, com a màxim, del 50% de la façana

- i) Cal contemplar que a la resta de la façana de les plantes d'accés i a les franges lliures d'edificació, es plantaran arbres per millorar paisatgísticament i visualment la façana respecte del vial.
- j) A la zona VP2 Verd privat, no s'admetran els talussos d'anivellament ni els murs de pedra fins a una alçada d'1,50 metres, com es regula als articles 9.4 i 9.5. Igualment, caldrà contemplar als citats articles 9.4 i 9.5 i als articles 10.4 i 10.5, que les plantacions regulades són mínimes, però que en els projectes d'edificació es determinarà la suficiència d'aquestes plantacions i, en tot cas, se'n podran exigir de complementàries.
- k) Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera, dir que no té sentit ni interès valorar les cessions d'aprofitament que ja es van liquidar fa molts anys, amb un import molt diferent al fixat i, en canvi, si que cal establir una Agenda de les actuacions i regular les especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada que s'estableixen a l'article 102 del TRLU.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 8 de juny del 2.022 adopta l'acord següent:

-1 Emetre informe a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla de millora urbana del PAU a2.1 Aigua Xelida a Tamariu, promogut per Brisanatura Costa Brava, SL i tramès per l'Ajuntament de Palafrugell, amb les prescripcions següents a tenir en compte en el document que sigui objecte d'aprovació definitiva:

- D'acord amb l'article 103 de la normativa del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, no es pot admetre el volum proposat pel PMU en les parcel·les de major pendent, on es proposa admetre una planta complementària amb una superfície màxima de 65,98 m².

- A les parcel·les 09-a i 09-b s'ha de tenir en compte tant allò indicat a l'article 92 "Terreny natural i pendent de la parcel·la" i realitzar les seccions del terreny en la línia de màxim pendent; com allò indicat a l'article 85 "Emplaçament i visualització" de la normativa del PDURSNSLG.

- Les mesures que proposa l'estudi d'impacte i integració paisatgística, caldrà incloure-les a la normativa del pla de millora urbana.

Dels requeriments de l'Informe de la CTUG i de l'informe de l'arquitecte municipal hi ha punt coincidents o complementaris

- El 1r. punt de l'informe de la CTUG es complementa amb el punt "h" de l'informe tècnic de l'arquitecte municipal
- El 3r. punt de l'informe de la CTUG coincideix amb la 1ra. part el punt "d" de l'informe tècnic de l'arquitecte municipal.

ESMENES QUE HA GENERAT ELS INFORMES DELS SERVEIS JURÍDICS MUNICIPALS DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS, DE LA COMISSIÓ TÈCNICA D'URBANISME DE GIRONA CTUG. I DE LES AL·LEGACIONS REBUDES

A L'INFORME DELS SERVEIS JURÍDICS MUNICIPALS

.../...consistent en haver d'incorporar la documentació justificativa de la titularitat del sòl privat de l'àmbit.

- S'acompanya certificat del Registre de la Propietat de Domini i càrregues de la finca, objecte d'aquest planejament.
- L'expedient del text Refós es signarà pel representant de la Promotora Brisa Natura Costa brava S.L.

A L'INFORME DEL TÈCNIC MUNICIPAL

a) *Als efectes d'una coherència de plantejament, resulta estrany que hi hagi un gàlib d'implantació de l'edificació i que en determinades parcel·les l'ocupació regulada és del 100% del gàlib, pel que caldria que a la normativa s'estableixi que l'ocupació màxima serà del 80% del gàlib definit als plànols d'ordenació, i així no s'ha de fixar una ocupació diferent per a cada parcel·la. Aquest ajust permetrà reduir els paràmetres de l'edificabilitat i l'ocupació, ajustant-los a les propostes arquitectòniques treballades, que consten a la sèrie 10 dels plànols.*

- Al text de la Memòria Justificativa, punt 2.2 **Descripció de la proposta** .../... al punt **.6** de Sòl privat i edificació, es modifica la màxima ocupació de la planta baixa respecte a la superfície del gàlib (80%).(pg.46)
- El quadre comparatiu, (2.4 Criteris de Sostenibilitat en la proposta), es rectifica amb les nous paràmetres i es modifica la edificabilitat resultant de la proposta no normativa.(Pg.50)
- Al **capítol II Normes particulars de Zona**, tant a l'apartat de Paràmetres en relació a la parcel·la com a Paràmetres en relació a l'edificació de les tipologies **R63 t6 i R63 t7** es fa referència al 80 % del gàlib definit.
- Es modifica el quadre del plànol 06.3. (Pg: 56, 59, 63,66)

b) *Cal corregir les línies de parcel·lació que parteixen les parcel·les 1, 8 i 9, atès que, a tots els efectes, són parcel·les indivisibles, encara que s'admetin dos habitatges.*

- S'han eliminat les línies divisòries de les parcel·les R63 t7-a i R63 t7-b als plànols: 06.2/ 06.3/ la sèrie 06.3.1, 06.3.2, 06.3.3 / de la sèrie 08.1, 08.2, 08.3.
- En aquest mateix sentit, s'amplia l'article 10.2 en el sentit de que no es pot dividir les parcel·les.

c) *Caldrà explicar millor el quadre sobre paràmetres urbanístics usats per a la redacció del PMU que hi ha a la pàgina 48 de la memòria, atès que no s'entén.*

- Es modifica el quadre de paràmetres urbanístics usats per la redacció del PMU, ampliant la nota del * deixant en vermell las determinacions obligatòries (Pg 48)

- d) *Caldrà incloure a la normativa les determinacions que es recullen a les conclusions de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, així com completar l'estudi de jardineria, precisant espècies, mides i característiques de les plantacions a realitzar, així com fixar que les plantacions a les zones VP2 es realitzaran en una fase prèvia a la urbanització i edificació, als efectes de restituir la tala realitzada en el seu dia.*
- S'introdueix a la normativa els punts 9.4.g. i 10.4.g en que s'obliga a conservar les estructures vegetals existents.(Pg.: 57,64)
 - S'amplia el punt 10.5.c de la Normativa en el sentit que la plantació en la zona VP2 es farà en una fase prèvia o simultània a la urbanització .(Pg.: 65)
 - S'amplia l'article **13 Normativa ambiental General d'aplicació** incloent les conclusions del EIIP .(Pg.: 71,72) i s'adjunta un annex amb la relació "d'Espècies vegetals que s'haurien d'evitar a la jardineria i revegetació del PMU".
 - Al plànol 08.3 hi ha les especificacions de les tipologies d'arbres, (s'hi afegeix l'espècie a plantar), i dimensions, com a Estudi de jardineria
 - S'afegeix al punt 10.5.c i al 9.5.c l'obligatorietat de procedir a la plantació de l'arbrat considerat mínim. .(Pg.: 65,58)
 - Al nou apartat **5 Garanties d'urbanització i compromisos dels promotors** es planteja un apartat b que obliga a la plantació de l'arbrat mínim en les zones VP2 .(Pg.: 78)
- e) *La possibilitat contemplada a la normativa d'agrupar dues parcel·les, podria comportar disfuncions respecte del conjunt ordenat, dimensions, zones de verd privat, etc., pel que, si hi ha de ser-hi, s'haurien de definir regulacions específiques.*
- Al capítol II Normes particulars de zona. Article 9.3 de paràmetres en relació a la parcel·la, i article 10.3 s'afegeix un nou punt 3.1 pel cas d'agrupació de dues parcel·les en el que es preveu com definir el nou punt de cota de Referència de Planta Baixa (CRPB) i de les separacions a límits. (Pg.: 56)
- f) *Cal incloure a la normativa regulacions específiques sobre la zona R63t7, de parcel·les bifamiliars, en el sentit de controlar el termini i característiques de la intervenció*
- A l'article 10.6 Paràmetres en relació a l'edificació, s'hi afegeix un punt c on es condiona la intervenció en el cas de Bifamiliars, en el sentit que cal que s'integrin en un projecte únic i no podrà obtenir la 1ra. ocupació fins que no estigui totalment acabada l'obra. (Pg.: 68)
 -
- g) *S'ha d'eliminar de la normativa el percentatge d'ocupació del 25% i establir que serà el 80% del gàlib definit en els plànols d'ordenació.*
- Es modifica el quadre del plànol 06.3
- h) *La regulació de la planta d'accés s'ha de regular de manera que tingui una superfície màxima de 60 m2 construïts, que l'alçada útil màxima sigui de 2,40 metres, que no pugui ser destinada a altres usos que al nucli de comunicacions i a garatge, i que la seva*

fondària màxima sigui de 8 metres respecte l'alineació de la planta baixa i que la resta sigui amb coberta vegetal i que seva amplada sigui, com a màxim, del 50% de la façana.

- Al text de la Memòria Justificativa, punt 2.2 **Descripció de la proposta .../...**, al punt **5** de Sòl privat i edificació, es canvia el redactat introduint les esmenes d'acord amb el requeriment de la CTUG i aquest informe (Pg.: 44-45)
- Als articles 9.6 i 10.6 de la Normativa a aplicar es defineix la normativa d'acord amb les exigències dels informes esmentats, no es pren en consideració l'alçada demandada de 2,40 m. ja que, en ser espais oberts, en cap cas es podrà destinar a altres usos diferents al d'aparcament de vehicles com, per exemple, habitatge. (Pg.: 59,60,61-66,67,68,69)
- Es modifiquen els quadres dels plànols de la sèrie 09.1, 09.1.1, 09.1.2, , 09.1.3 / 09.2.1, 09.2.2, 09.2.3 / 09.3.1, 09.3.2, 09.3.3., en el sentit d'adaptar les superfícies construïdes a aquestes noves determinacions i esmenar la proposta de la planta d'accés.
Per tal de veure's la transparència des del carrer d'accés al mar s'ha afegit un plànol 10.3 amb una façana a carrer, composta de varies parcel·les.

i) Cal contemplar que a la resta de la façana de les plantes d'accés i a les franges lliures d'edificació, es plantaran arbres per millorar paisatgísticament i visualment la façana respecte del vial.

- Es contemplen aquests arbres en el plànol de enjardinament 08.3

j) A la zona VP2 Verd privat, no s'admetran els talussos d'anivellament ni els murs de pedra fins a una alçada d'1,50 metres, com es regula als articles 9.4 i 9.5. Igualment, caldrà contemplar als citats articles 9.4 i 9.5 i als articles 10.4 i 10.5, que les plantacions regulades són mínimes, però que en els projectes d'edificació es determinarà la suficiència d'aquestes plantacions i, en tot cas, se'n podran exigir de complementàries.

- S'elimina l'apartat b dels paràmetres referits a la zona verda de verd privat VP2, que feien referència al que s'especifica a l'informe, tant de l'**article 9** referit a **R63 t6** com de l'**article 10** referit a **R63 t7**.

- S'afegeix una paràgraf als articles 9.4 d, 9.5.b i al 10.4.d i 10.5.b en el sentit de que les plantacions son mínimes i que se'n podran exigir de complementàries. (Pg.: 57,58-64)
-
- k) *Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera, dir que no té sentit ni interès valorar les cessions d'aprofitament que ja es van liquidar fa molts anys, amb un import molt diferent al fixat i, en canvi, si que cal establir una Agenda de les actuacions i regular les especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada que s'estableixen a l'article 102 del TRLU.*
- Es modifica el redactat del punt 4.2.2 Repercussions del cost del 10% de l'aprofitament mig liquidat. i no es considera l'aprofitament mig dins els ingressos extraordinaris (pg.: 77)
- Es crea, en el redactat del PMU, un nou apartat **5 Garanties d'urbanització i compromisos dels promotors**. En el que s'especifiquen els compromisos dels promotors, seguint el que determina l'article 102 del TRLU. (Pg.: 81,82)

A L'INFORME DE LA CTUG

- *D'acord amb l'article 103 de la normativa del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, no es pot admetre el volum proposat pel PMU en les parcel·les de major pendent, on es proposa admetre una planta complementària amb una superfície màxima de 65,98 m2.*
 - Ens remetem a la resposta donada al punt h) de l'informe de Tècnic Municipal.
- *En les parcel·les 09-a i 09-b s'ha de tenir en compte tant allò indicat a l'article 92 "Terreny natural i pendent de la parcel·la" i realitzar les seccions del terreny en la línia de màxim pendent; com allò indicat a l'article 85 "Emplaçament i visualització" de la normativa del PDURSNSLG.*
 - S'amplien en 2 seccions més, corresponents a la parcel·la 09
 - Es defineix un nou redactat 6.f a l'article 10 de la Normativa, en el que s'especifica l' obligatorietat d'adaptar la volumetria de les parcel·les bifamiliar a la topografia, d'acord amb el que especifica l'article 85 del PDURSNS_LG. En aquest mateix sentit, al punt 2.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA, quan es fa referència al Sòl privat i edificació, s'amplia la descripció de l'aspecte fonamental del PMU de la definició d'una parcel·lació obligatòria, expressant que s'ha tingut en compte l'article 85 esmentat. (pg.: 68,69-43)

- *Les mesures que proposa l'estudi d'impacte i integració paisatgística, caldrà incloure-les a la normativa del pla de millora urbana.*
- Ens remetem a la resposta donada al punt d) de l'informe del Tècnic Municipal.

A LES AL·LEGACIONS

Es defineix amb més precisió el Pla d'etapes del punt 1.5 Sistema de Gestió i Pla d'Etapes. (Pg.: 51,52)

ALTRES ESMENES

S'ha observat que a la normativa del PMU no es definia la normativa referent a la possibilitat de la creació d'elements de protecció solar per a les plantes baixes, suposadament molt vidriades.

En aquest sentit, als apartats **6 paràmetres en relació a l'edificació** dels **articles 9 i 10** es defineixen uns nous subapartats **e** per a l'article 9, (pàg.61-62) i **f** per a l'article 10, (pg. 69) en que es permeten, amb condicions, aquestes proteccions, sols en Planta Baixa i sortits fins a un màxim d'1,5 m. de l'alineació de façana.

1.2 INTRODUCCIÓ

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

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 2.1a** 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 en els 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
- ANNEX (D'Espècies vegetals que s'haurien d'evitar en la jardineria i revegetació del PMU”).

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.

1.3 PROMOCIÓ I REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i està promogut per Brisanatura Costa Brava S.L., propietari únic de l'única finca registral, dividida en 3 finques cadastrals:

C/ Capsacosta N2-27, Palafrugell	7614105EG1471S0001PF
C/ Capsacosta N2-11, Palafrugell	7614106EG1471S0001LF
C/ Capsacosta N2-18, Palafrugell	7614107EG1471S0001TF

El promotor en qüestió ha 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:

Toni Redorta, Laura Aragonès i Anna Comas	Estudi LTA arquitectura 17002 C/Emili Grahit, 59-61, Entl., 1a.
Joaquim Figa, Mei Figa i Àngels Marqués	FGA arquitectes 1974 SLP 17005 C/Francesc Roges,17, Bxs.

1.4 DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El sector objecte del present Pla de Millora Urbana està situat a Aigua Xelida, Tamariu, platja de Palafrugell.

Terreny de forma irregular que s'adapta a les alineacions dels carrers existents a partir del giratori situat a l'entrada de la urbanització. Des d'aquest punt, que domina l'àmplia vessant fins el mar, el carrer Capsacosta segueix cap a la dreta i el del Montgrí cap a l'esquerra abraçant el sòl fins arribar, a baix, al de Quermany i de l'avi Xaxu.



Sòl urbà consolidat, procedent del PA a2.1, que abastava un àmbit de 30.028 m², i que ha generat una parcel·la edificable de 19.937 m².

Resta, avui dia, en estat d'abandonament, sense cap ús ni manteniment. Es tracta d'una vessant natural de suau pendent, (supera en poc el 30%), que va d'oest cap a est fins arribar a la zona costanera, es troba situat en zona boscosa, de pins, alzines i roures, amb més densitat de pins a la part de cotes més baixes, corresponents aproximadament a la zona destinada a verd públic.

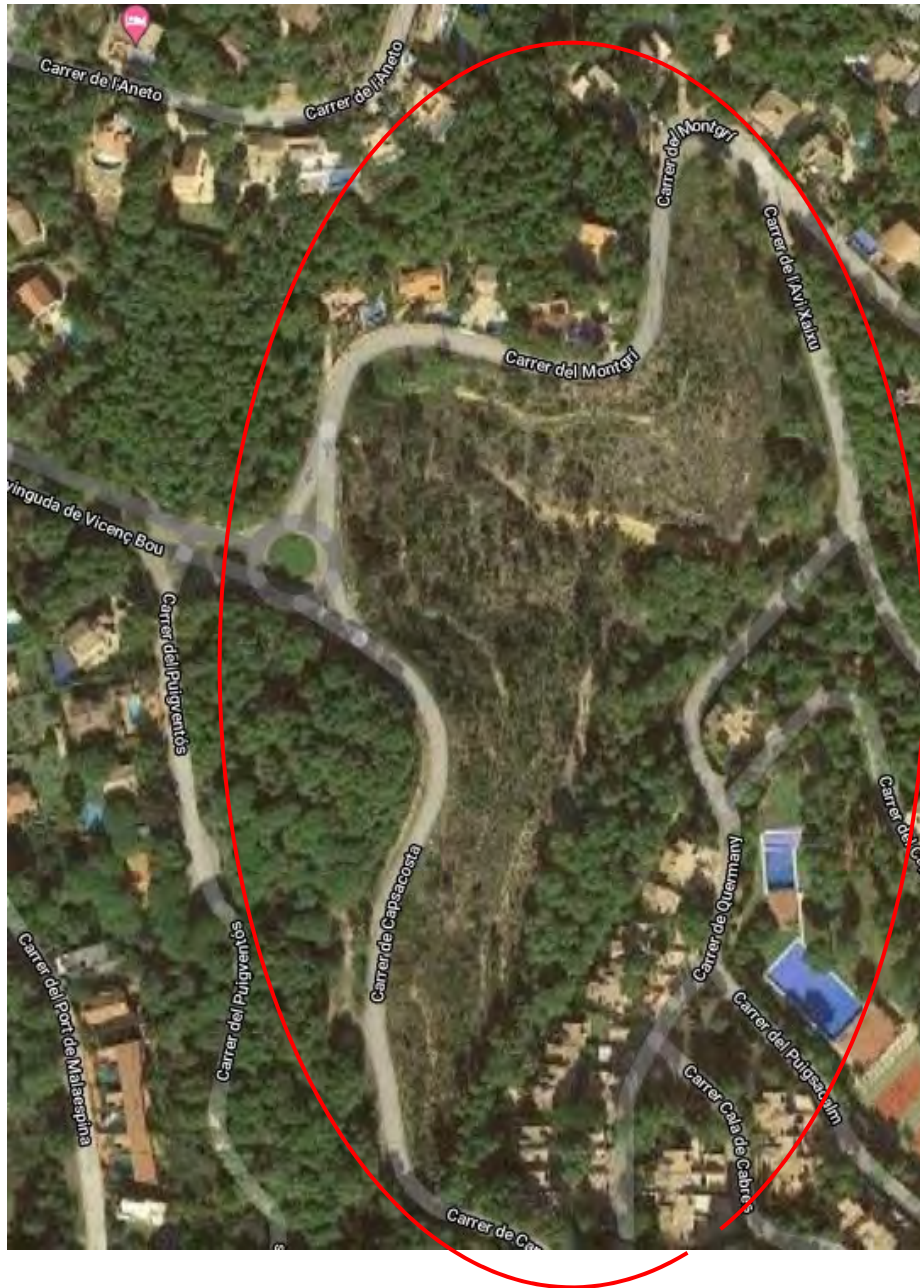
L'àmbit es troba inclòs en una urbanització de segona residència, amb una trama periurbana de tipus ciutat jardí, de tipologia predominant d'habitatge unifamiliar o unifamiliar agrupat, amb molts dels terrenys ja edificats i plenament consolidats, on tots els carrers estan delimitats i urbanitzats i disposen de tots els serveis bàsics exigits per la Llei d'Urbanisme.



FOTOS DEL CARRER MONTGRÍ



FOTO DEL C/ CAPSACOSTA



1.5 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.

Com ja hem dit aquest sòl gaudeix de tots els serveis i la parcel·la resta connectada a tots els serveis bàsics.

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 envolta tot el perímetre de l'actuació, està pavimentada i tan sols resta l'acabat superficial de les voreres, que normalment, s'executarien un cop acabats els edificis que hi donen.

Abastament d'aigua.

La xarxa existent dona servei a tot el perímetre de la parcel·la, amb múltiples possibilitats de connexió. Resten per executar les escomeses.

Sanejament.

La xarxa de desguàs de les aigües residuals passa pel mig dels carrers i disposa de pous i connexions on enllaçar.

L'evacuació d'aigües plujanes es fa per escorrentia superficial cap al carrer Quermany.

Energia elèctrica.

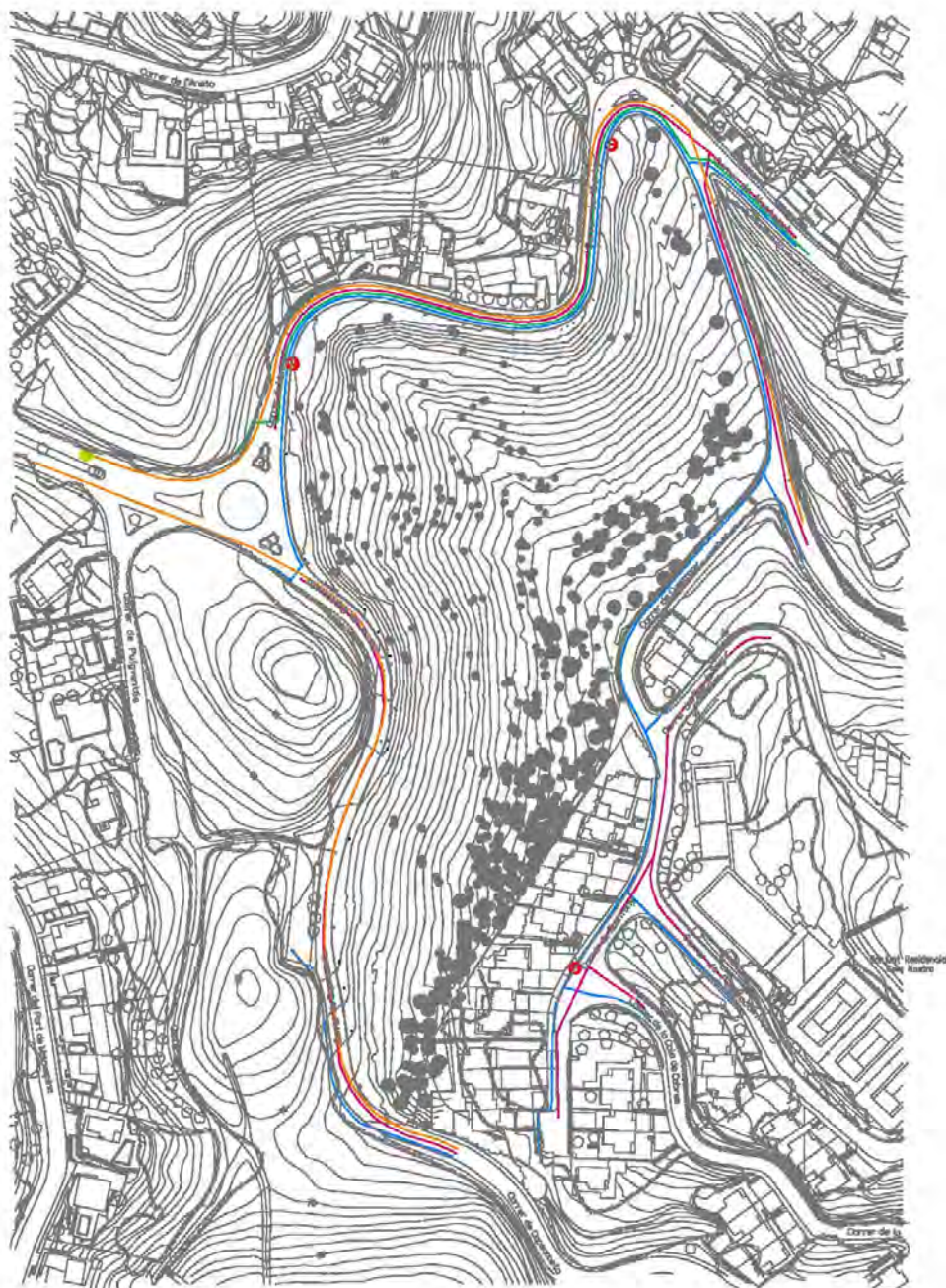
La xarxa actual discorre aèria per les voreres dels carrers existents. Es preveu dotar al sector amb una nova Estació Transformadora que millori el Servei.

Enllumenat públic.

Existeix enllumenat públic, es preveu la substitució i millora de les instal·lacions.

Telecomunicacions.

La xarxa existent es millorarà substancialment.



SERVEIS EXISTENTS	
	XARXA BÀSICA D'AGUA
	HIDRANTS
	XARXA SANEJAMENT DE CLAVEGUERAM
	XARXA SANEJAMENT D'ALTA
	ESTACIÓ DE BOMBEG
	XARXA BAIXA TENSIÓ

1.6 PLANEJAMENT VIGENT

1.6.1 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 A2.1 Aigua Xelida, corresponent als terrenys de l'àmbit de la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació d'Aigua Xelida, com a sòl urbà consolidat d'acord amb l'article 30.b del TRLU.

En data 28 de desembre de 2005 s'aprovà definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació PA-2.1 a la Urbanització d'Aigua Xelida, a Tamariu i es van cedir a l'Ajuntament de Palafrugell els terrenys destinats a sistemes de Zona verda i vialitat, i 10% de l'aprofitament mig, restant una parcel·la edificable, de tres àmbits, separats per la vialitat cedida. La superfície d'aquesta parcel·la, (segons cadastre), és de 19.937 m².

El projecte d'urbanització s'aprovà definitivament en data de 30 d'agost del 2006 i l'any 2018, a instàncies de l'Ajuntament de Palafrugell, es demanà una actualització del projecte aprovat per adaptar-se a les noves normatives tècniques que al llarg d'aquests anys han anat variant.

Aquesta nova aprovació s'ha paralitzat per l'adaptació al resultat del desenvolupament del PMU.

Les condicions de la qualificació Urbanística venen resumides en el següent quadre i la fitxa corresponent, del POUM:

Resum de paràmetres

Qualificació URBANÍSTICA	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
(R52t1) Zona residencial de cases agrupades	Altura Reguladora màxima 9m, PB+1
(D2) Zona d'activitat econòmica	Edificabilitat bruta 0,27 m2/m2
CONDICIONS DE SOLAR	Ocupació 25%
No és solar, manquen tots els serveis	Profunditat edificable : les agrupacions d'habitatges se situaran dins l'àmbit de dues línies paral·leles a l'alineació a vial situades a 3 i 25 m. Respectivament d'aquesta. La fondària màxima és de 17 m.
CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	
Parcel·la única de 19.936 m ² (Segons cadastre 19.937 m ²)	
CONDICIONS D'ÚS	Nombre màxim d'habitatges 33 Uts.
Habitatge unifamiliar	Separacions: 3m. A vial públic, 5m. A peatonal i a veïns, i 10m. Entre agrupacions d'habitatges.

FITXA DEL PAU Aigua Gelida



*PAU a2.1 Aigua Xelida	
Situació	Correspon als terrenys de la delimitació poligonal de l'àmbit de la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació d'Aigua Gelida, definit pels carrers de Capsacosta i Montgrí, fins arribar a la urbanització Cala Nostra.
Objectius	Es manté aquest PAU als efectes de disposar d'una delimitació urbanística que garanteixi la finalització de les obres d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització aprovat en data 30/08/2006
Antecedents urbanístics	Correspon al polígon Ub 2.9 / Adapt. Cartogràfica 1999.

Superfície	30.028 m ²	Usos compatibles	Zones R5
Ús principal	Residencial		



Escala: 1/5000

(Corresponents al planejament aprovat)

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges			
0,27 m ² st/m ² s		8.108 m ² s		11 hab/ha		33 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció	
Total	V	E	X	Protegit		Concertat	
34%	24%	0%	10%	95%	7 703 m ²	0%	0 m ²
						0%	0 m ²

Incidències / Observacions	Aquest polígon està gestionat d'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat en data 28/11/2007.		
Mesures ambientals			
Proteccions patrimonials			
Agenda			
Processos desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Execució d'obres d'urbanització		1er	Reparcel·lació per compensació bàsica

52.t1

Normativa específica per a la tipologia **R52.11**

7.3 de l'article 144 del POUM

A la subzona R5211, que prové de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PA-2.1, s'aplicaran els següents paràmetres,

- Parcel·la mínima : l'existent de 19.936 m²
- Edificabilitat 0,27 m² sostre/ m² sòl (edificabilitat bruta)
- Nombre màxim d'habitatges 33
- Es poden agrupar habitatges, per reduir l'ocupació del sòl i deixar més espai lliure d'edificació i fins a un màxim de 10 habitatges, però condicionat a que l'espai lliure d'edificació es destini majoritàriament a zona verda privada i conseqüentment es tracti amb jardineria.
- Ocupació 25 %
- Alçada màxima: 9 m (PB + 1 PP), aplicada des del punt més alt de la coberta fins a la rasant del terreny definitiu.
- Profunditat edificable: les agrupacions d'habitatges es situaran dins l'àmbit de dues línies paral·leles a l'alineació a vial, situades a 3 i 25 m respectivament d'aquesta. La fondària màxima dels edificis és de 17 m.
- Separació
 - 3m a vial rodat públic
 - 5 m a vial peatonal i veïns
 - 10 m entre agrupacions d'habitatges

- Adaptació topogràfica i moviments de terres

- En les partions

Els murs d'anivellament de terres no tindran, en cap punt, una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural de la partió ni una alçada superior a 2,20 m per sota la cota natural de la partió.

Els murs de contenció no tindran en cap punt una alçada superior als 3 m per sobre el terreny natural. No hi haurà dos murs paral·lels o formant un angle inferior a 30 ° a una distància menor de 2 m.

Les cares vistes dels murs de contenció hauran de tenir un color fosc que s'assembli, tant com sigui possible, al del terra dels voltants.

- Ens els moviments de terres

La superfície natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultant de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització.

El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació: també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins a un màxim de 2,20 per sota del terreny natural en el límit de la parcel·la.

A més dels moviments de terres permesos al punt anterior, es podran fer aterrossaments de l'espai lliure per al seu enjardinament sense alterar sensiblement les rasants de les partions.

L'alteració del pendent natural no serà superior en cap punt a 4 m per sobre o per sota.

L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des

del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 2,50 m. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.

Tots els murs visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concordança amb els materials naturals de l'entorn.

- *Règim dels espais verds i privats: a la zona verda privada únicament s'admetran construccions auxiliars destinades a zona comunitària amb una ocupació màxima de 300 m² que comptabilitzen en el conjunt d'edificabilitat.*

L'accés a aquestes construccions auxiliars no estarà situat a la via pública

La seva alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 m en qualsevol punt. Estaran acumulades en u sol cos, i mantindran les mateixes separacions als límits que les edificacions principals.

- *Coberta: per raons de millor adaptació a la topografia del terreny i a les condicions mediambientals de la zona, s'admet la coberta plana enjardinada.*
- *Regles sobre mitgeres: les mitgeres es tractaran com a façanes en tots els casos, sempre que no hi hagi continuïtat en el procés d'execució dels habitatges previstos, es considerarà que hi ha continuïtat sempre que s'hagi demanat llicència d'obres de la fase antiga.*
- *Condicions per a la concessió de llicències de primera ocupació: serà condició indispensable per a la tramitació de llicències de primera ocupació que la urbanització estigui acabada en la seva totalitat per a casa etapa i que s'hagi constituït la corresponent Junta de Compensació.*

Pel fet de resultar una parcel·la única no indivisible, en el moment en que es faci una divisió de resultant de la divisió de propietat horitzontal, la seva quota d'obligacions sobre el conjunt d'obres d'urbanització i de conservació, o bé, si aquestes s'executen en la seva totalitat, disposar del certificat de la recepció de les mateixes.

- *Usos admesos*
Únicament s'admeten els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residencial col·lectiva, establiment hotelier i habitatges d'ús turístic.
- *La densitat neta per parcel·la serà de 16,56 habitatges per hectàrea*
- *El nombre màxim d'habitatges serà de 33*
- *Dins les zones grafiades com a zona d'activació econòmica, subzona terciari/serveis, dins l'espai qualificat de verd privat (VP) de la parcel·la, s'admeten els usos comunitaris següents:*
 - o *Restauració, comerç, oficines i serveis, recreatiu i espectacles tipus I, i establiment hotelier*
- *En aquestes edificacions d'usos comunitaris s'aplicaran els següents paràmetres.*
 - o *Parcel·la mínima: l'existent (19.936 m²)*
 - o *Edificabilitat màxima: 0,027 m² sostre/ m² sòl.*
 - o *Ocupació màxima: 4%*
 - o *Separacions*
 - *3 m a vial rodat públic*
 - *5 m a vial peatonal*
 - *10 m a agrupació d'habitatges*

Dins la normativa de Paràmetres generals del POUM , ens afecta l'apartat 4 del article 290 .

Planta baixa

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

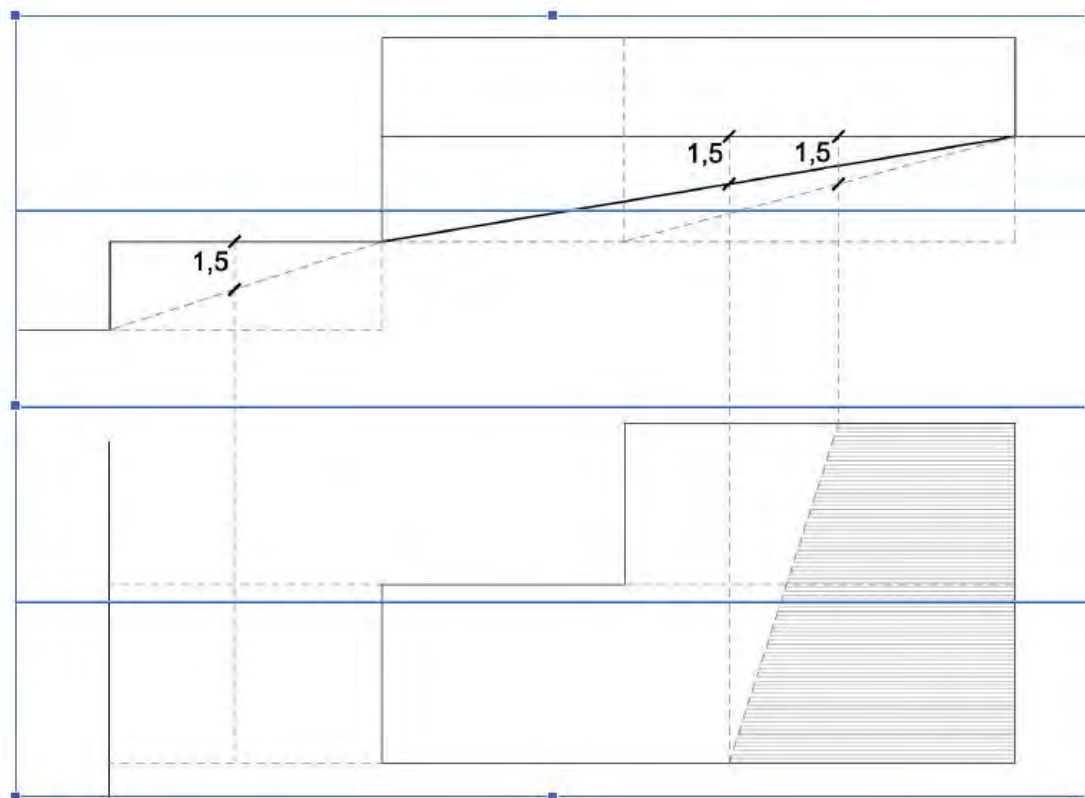
1. Norma general

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.*

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

Resum de paràmetres

Com ja s'ha vist als antecedents, el Pla Director Urbanístic va ser aprovat en data gener del 2021 i 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 diferenciïen els sòls amb edificació aïllada en dues categories, els sòls no ordenats i els sòls ordenats.
Art 79.2.c	Les parcel·les de sòl urbà que tinguin una superfície sigui superior al triple de la mínima, tinguin un pendent superior al 20%
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. 81.3	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. 84	Naturalesa de les disposicions 1. En aquesta secció es regulen els aspectes generals relatius a l'ordenació i els aspectes específics relatius als sòls de sistemes dels sòls no ordenats. 2. Les disposicions d'aquesta secció tenen caràcter de directrius d'obligat compliment per a l'adaptació del planejament general, segons el grau de vinculació que es desprèn del seu redactat.
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 sòls.

2. 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.

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.

5. Pel que fa a les zones verdes, s'han de mantenir en estat natural per tal de mantenir-ne les funcions naturals i serà d'aplicació l'article 96 relatiu a la vegetació.

6. Pel que fa a les edificacions destinades a equipaments, seran d'aplicació les disposicions relatives a les edificacions aïllades, regulades en la secció 3 d'aquest capítol, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

7. A la part no ocupada per l'edificació de les peces qualificades d'equipament, també serà d'aplicació els articles 95-96 relatius al tractament de l'espai lliure i a la vegetació, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

8. En relació amb el foment del drenatge natural dels sòls públics, es donarà compliment als criteris establerts a l'article 97, amb el grau de vinculació que es desprengui del seu redactat.

9. Es minimitzarà la presència de tanques en els sòls públics i només es permetran, en aquells casos que pugui haver un risc per a la seguretat (pous, penya-segats, desnivells topogràfics,...) o per a la protecció de determinats elements funcionals, equipaments, edificacions o instal·lacions o estructures

Artificials, quan a criteri dels serveis tècnics de l'administració així es requereixi. En tot cas, s'evitarà tancar les masses boscoses. Quan s'hagi de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que aquestes normes regulen per als sòls privats.

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. 2. En els cas d'agrupacions, es recomana ordenar les illes amb volumetries diverses per a evitar una imatge uniforme a la urbanització o l'aparició d'ordenacions horitzontals o lineals de dimensions excessives, i alhora crear conjunts unitaris amb una imatge coherent, definida i equilibrada, que limiti l'alteració del sòl. 3. En cas d'agrupació de les edificacions amb espais lliures mancomunats o individualitzats, s'ha d'afavorir l'aparició de passos que millorin la mobilitat i de corredors visuals que contribueixin a garantir la visió del mar i la d'altre elements valuosos del litoral des dels espais públics. 4. En qualsevol cas, pel que fa al desenvolupament de les illes d'aprofitament privat, caldrà que el planejament derivat estableixi preceptivament la redacció de projectes d'illa per garantir la coherència de les edificacions, els quals hauran de donar compliment a les disposicions d'ordenació de volums i d'agrupació d'edificacions per a sòls ordenats d'aquestes normes.
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 tals 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 93.1 Adaptació Topogràfica i implantació	Per a les noves edificacions d'ús residencial, tant en les parcel·les amb pendent ascendent des del vial com descendent superior al 30%, a fi de reduir l'impacte paisatgístic, l'edificació haurà de situar-se en la part de la parcel·la més propera al vial i dins la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent, i una línia paral·lela a aquesta, situada a 16 m de distància de la mateixa. En aquest cas, la separació mínima al vial quedarà reduïda a 3m, si la distància fixada en la zona corresponent és superior.
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'estableixi, 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 estabilitzar 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 superior a 1.200m² es limita a un 10% 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 100 Ocupació màxima i sostre màxim construït	«1. En les edificacions amb ús residencial unifamiliar o bifamiliar, amb els objectius de reduir el grau d'artificialització i fomentar la permeabilitat dels sòls, evitar esllavissades, evitar dimensions massa allargades i garantir la proporció de plens i buits, en les parcel·les amb pendent superior al 30% es regula el volum visible de les edificacions i, per tant, caldrà garantir les condicions següents: a) En cas d'ordenació en dues plantes, un mínim del 40% del sostre construït s'haurà de desenvolupar en planta primera. b) Caldrà garantir una separació a l'indar laterals d'1/5 part de l'amplada de la parcel·la a ambdues bandes de l'edificació, de manera que la proporció màxima de ple front a buit sigui de 3/5 de l'amplada de la parcel·la.» 2. D'acord amb l'article 94.1 relatiu als moviments de terres, es podrà depassar la separació a front de vial quan es tracti de la part que serveix per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la o bé de l'aparcament en substitució de terres sempre que aquest no excedeixi del 5% del sòl edificable total i no superi els 34m² de superfície. 3. Els cossos oberts i semioberts computaran a efectes d'ocupació. 4. En cap cas, l'edificabilitat total no ultrapassarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
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 entresòl. 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 si 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. 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. 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.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La finca és propietat de la societat Mercantil BRISANATURA COSTA BRAVA S.L.

Rambla Ferran, 11 25007 Lleida

NIF : B25827783

1.8 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 reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme respecte el dret de reallotjament, 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

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.

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 adaptades a les determinacions del PDUR.

Com a criteri general, es vol recuperar una tipologia existent en les actuacions properes, evitant una edificació continua que aïlli al vianant de les vistes al mar, reduint la densitat i l'edificabilitat màxima i recuperant la massa d'arbres que, malauradament es va talar i que es vol recuperar en unes condicions proporcionades a l'entorn.

Els principals objectius del present Pla de Millora són:

- D'acord amb el criteri definit a l'art.75 del PDUR es milloren les condicions de parcel·lació amb una millor localització i definició de les àrees privades, (Parcel·lació), 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 i zones verdes fetes, les quals delimiten 3 unitats independents d'una sola propietat. La propietat d'aquests terrenys és la societat BRISANATURA COSTA BRAVA S.L.

Vialitat i Serveis, criteris d'urbanització

Els vials es deriven del PAU aprovat el 29/11/2011 i amb la cessió dels terrenys a través de la reparcel·lació aprovada en data de 28 de desembre de 2005. El projecte d'urbanització d'aquest vial i de la zona verda, es va tramitar i aprovar el 30/08/2006, amb una revisió que es va fer l'any 2018 i que va ser aprovada inicialment. Es tracta de reiniciar el tràmit d'aprovació del projecte d'urbanització, adaptant el que ja es va aprovar inicialment, als requeriments de l'Ajuntament que són:

- *Manca l'assessorament de la companyia elèctrica amb la previsió de les potències dels habitatges, el de la companyia d'aigües i el de la companyia de telecomunicacions.*
- *Manca el traçat dels serveis existents i les seves possibles afectacions en cas que així sigui.*
- *Cal incorporar un programa de gestió de residus, d'acord amb el Decret 89/2010, Regulador de la producció i gestió de residus de la construcció, i enderroc*
- *Cal incorporar un programa de control de qualitat de les obres projectades.*
- *Cal incorporar un estudi de seguretat i salut d'acord amb el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.*
- *Pel que fa al càlcul de les xarxes de pluvials i residuals, es separarà una xarxa de l'altra i referent a la de pluvials, s'haurà de justificar la capacitat de retenció dels dipòsits previstos que seran utilitzat en el sistema de reg del sector.*

Pel que fa a la documentació gràfica, dir:

- *El projecte haurà de justificar el compliment de la Ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, pel que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.*
- **El projecte s'haurà d'ajustar, en la mesura del possible, a la topografia existent evitant grans desmunts o terraplens**

Caldrà donar compliment al Decret 241/94 Condicionants urbanístics i de protecció contra incendi complementaris de la NBE-CPI/91.

Pel que fa a xarxa d'abastament d'aigua potable es planteja la construcció d'un nou dipòsit alimentat de la xarxa existent que bombejarà l'aigua als habitatges per

tal de garantir-ne la pressió de subministrament. Caldrà justificar tota la instal·lació: volum del dipòsit, grups de pressió, aparellatge instal·lat, garantir-ne el subministrament elèctric, etc.

La informació gràfica de la instal·lació d'enllumenat públic no es correspon amb l'estudi lumínic, ni amb la memòria i pressupost del projecte.. Cal actualitzar tota la informació gràfica d'enllumenat públic i incloure les instal·lacions dels vials A, B i C.

Cal justificar el compliment del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Cal incloure un protector de sobretensions en el quadre elèctric general de l'enllumenat públic.

Es seguirà fil per randa el projecte redactat i aprovat inicialment, adaptant-lo als requeriments especificats per l'Ajuntament, i contemplant, en aquest Pla de Millora, el requeriment del disseny, ajustant les rasants a la topografia existent per tal d'integrar-lo més al paisatge on ens trobem.

Pel que fa a la vialitat prevista, hem observat que el vial previst al sud del sector, en l'actualitat, està ocupat per quantitat d'arbres d'una mida considerable. Amb afany de poder respectar al màxim nombre de peus d'arbres existents, en aquesta vialitat no es farà cap actuació de pavimentat, excepte el que calgui per poder baixar sense perill, i convertint-lo en un corriol natural que enllaçarà amb els altres vials previstos, procurant que els serveis que calgui passar per aquí siguin curosos amb el respecte als arbres. En cas de que alguns dels arbres no permetin passar amb claredat el pas públic, es permetrà de seguir el pas per l'espai destinat a zona verda, afectant-la el mínim possible.



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, bifamiliar i tots ells amb dimensions de façana de parcel·la superiors als 22 m, molt semblants a les que envolten el sector de Xalets unifamiliars (amb clau **R63t3**) i amb tipologies constructives similars a les definides per aquest Pla de Millora.

D'acord amb l'apartat 2.a de l'article 99 del PDUR, s'ha comprovat que les dimensions dels volums de les 10 edificacions més properes són similars i, en cap cas les volumetries proposades superaran el doble de les existents, per això s'acompanya plànol de les dimensions de façana que donen idea d'aquestes volumetries:



Aquesta similitud de volumetries i de tipologies constructives, ens apropa a l'objectiu del PDUR (article 77.2) d'establir una estratègia d'harmonització per tal que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres en el paisatge, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

Per tal de donar més força al criteri descrit en el punt anterior d'aquest apartat i 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,* el Pla de Millora, proposa, com a aspectes fonamentals:

1. Una parcel·lació obligatòria 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 i, en el cas de les parcel·les, destinades a Bi-familiars, caldrà que les volumetries es retransqueixin el que sigui necessari de manera que aquestes volumetries segueixin al màxim paral·leles a aquestes corbes.

2. Dues tipologies d'edificació, amb claus específiques per a cadascuna d'elles, seguint els criteris de les tipologies derivades dels Xalets Unifamiliars R63:

R63t6 per a habitatges unifamiliars

R63t7 bàsicament per a habitatges adossats (Bifamiliars) sota un sol projecte. En aquest cas també es podran agrupar les edificacions per convertir-les en un sol habitatge.

Aquestes noves tipologies tindran unes especificitats determinades per a dos sub-tipologies **a i b** amb característiques pròpies.

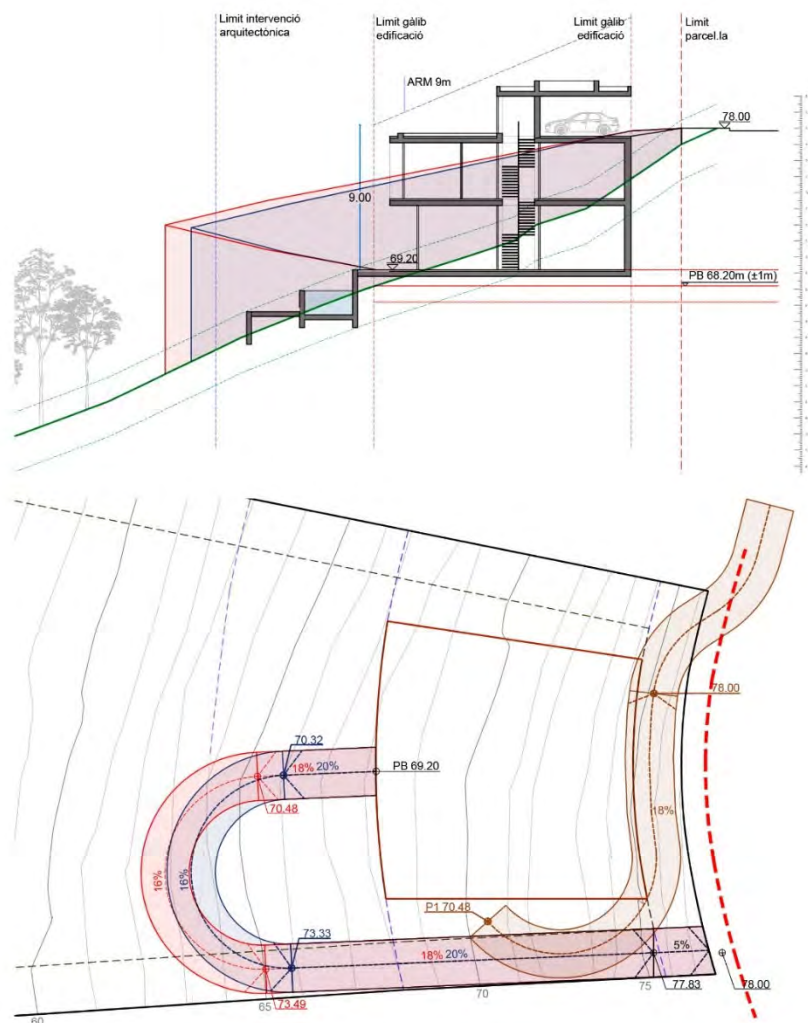
Aquestes sub-tipologies s'han diferenciat bàsicament per aplicar a parcel·les que per la seva dimensió o forma, es feia necessari tenir una edificabilitat superior, mantenint la resta de paràmetres sense variació.

3. El POUM contempla una edificació sobre l'espai (A2. Serveis) dins del verd privat, entre la part edificable i el verd públic i també a l'extrem nord de la finca, amb una ocupació màxima de 300 m² i una edificabilitat de 450 m². El pla de millora entén que aquesta edificació donaria lloc a una volumetria contrària a l'esperit d'integració i, per això no permet la seva construcció. Si que es deixa com a espai residual i per a la ubicació dels serveis tècnics, part del sòl destinat a **A2** a l'extrem nord de la finca, amb la qualificació de **Serveis Tècnics**.

4. A més del límit de la fondària edificable, s'afegeix un nou límit: "Limit d'actuació arquitectònica", a partir del qual no es podrà fer cap mena de construcció i caldrà deixar el terreny natural, amb l'arbrat indicat al plànol 08.3, amb un mínim de 150 peus d'arbre / Ha (inclosos els existents) Per delimitar la propietat, es farà amb

tanques cinegètiques d'una alçada màxima d'1.30 m. i vegetació distribuïda tal i com diu la Normativa del Pla.

5. 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. Es fa evident que aquesta previsió no pot plantejar-se en una planta inferior donat que el pendent descendent dels terrenys afectats ($\Rightarrow 30\%$), comportaria unes rampes d'accés de llargades considerables i amb els seus corresponents murs de contenció comprometrien la integració paisatgística del conjunt:

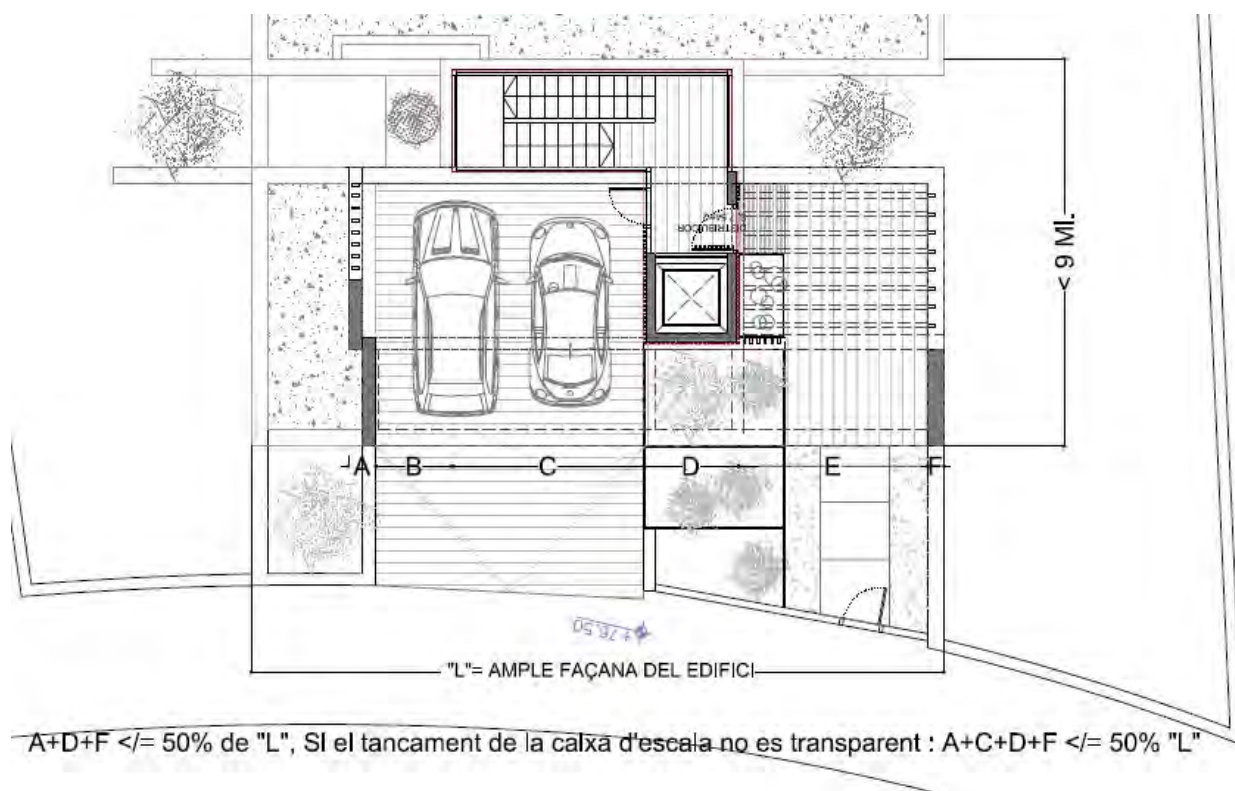


(En aquest esquema, aplicat a la parcel·la 5 es detalla el cas de que s'hagés d'accedir a la P.Baixa i es sobreposa, en la planta, el cas d' haver d'accedir a la planta 1ra.. En ambdós casos queda prou evident que la integració d'aquestes rampes seria impossible de fer)

Pel que es proposa poder disposar, d'acord amb l'article 103.3 del PDURSNS_LG, d'una construcció d'un volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes de fins a 20 m² de superfície per habitatge i, al voltant d'aquesta volumetria un espai de porxo i/o pèrgola, per a l'aparcament de 2 vehicles / habitatge, no tancat, cuidant que quedi màximament obert en el sentit mar-muntanya, amb una superfície màxima d'ocupació en planta del 35% de l'ocupació en planta de l'edifici.

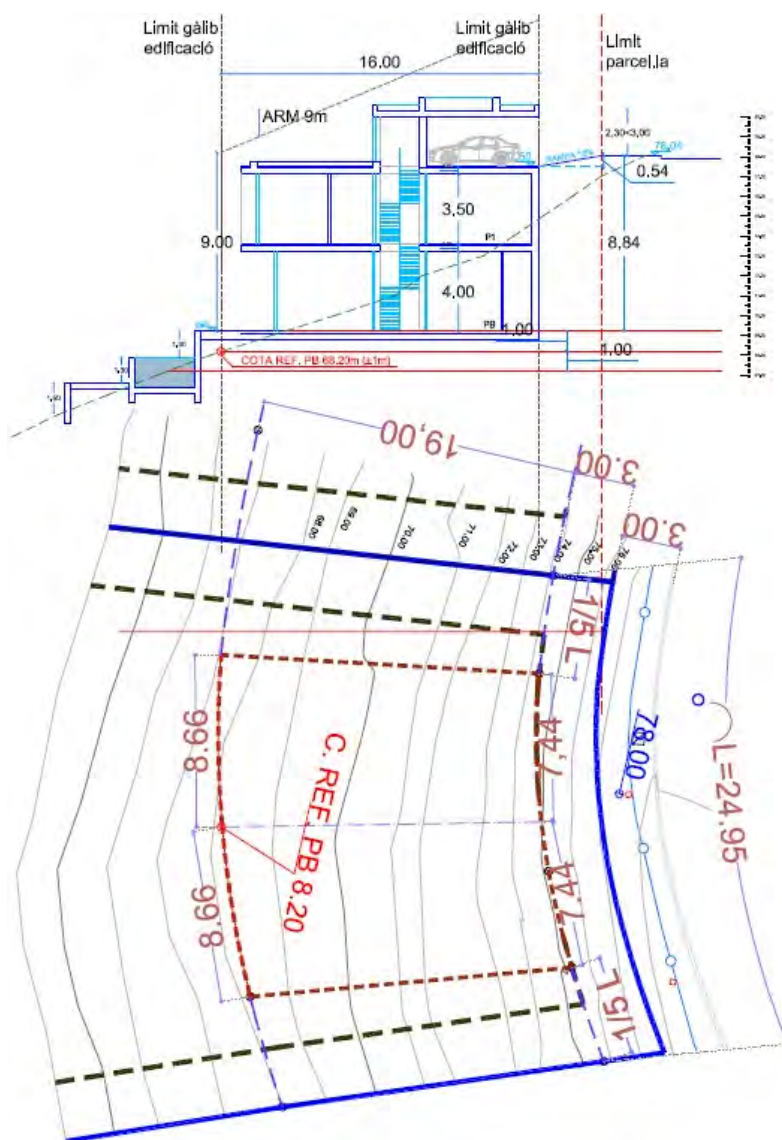
La longitud dels diversos plans de construcció de la planta d'accés, en el sentit perpendicular a la direcció mar - muntanya podran tenir una llargada màxima de massís del 50% de tota la façana del edifici (els elements vidriats, transparents, no es consideren plans massissos)

(S'acompanya imatge d' un exemple en la P-4)



Aquesta volumetria podrà tenir una fondària màxima de 9 m. respecte de l'alineació de la planta baixa del projecte aprovat. A partir d'aquesta fondària, la resta de coberta serà no transitable i vegetal.

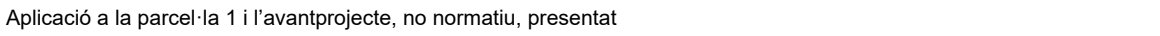
6. Es defineix una cota de referència de la planta baixa (**CRPB**), per a cada parcel·la, que es determina pel punt d'intersecció de la línia que defineix la fondària edificable (19m) amb el terreny natural, en el punt mig de la línia de gàlib.



Exemple aplicat a la Parcel·la 5 i a l'avantprojecte que s'acompanya

El paviment d'acabat de la Planta baixa de les edificacions es podrà ubicar a un metre , per sobre o per sota de la **CRPB**.

La planta baixa podrà ocupar, un màxim del 80% de la superfície del gàlib definit per el PMU. Computarà com a edificable en la seva totalitat.



Per a la definició dels paràmetres generals, s'ha partit de la normativa específica per la clau R52t1 del POUM, amb les matisacions definides pel PDUR:

Paràmetres urbanístics definits en POUM i PDUR per la redacció del PMU			
Superfície	19.937 m ²	Profunditat edificable (POUM)	Entre 3 i 25m des de l'alineació, amb un màxim de 17m.
Ocupació màxima	≤ 25%	Profunditat edificable (PDURSNS_LG)*	Entre 3 i 19 m des de l'alineació
Ocupació màxima	≤ 4.984 m ²	Separació vial	≥ 3 m
Índex d'edificabilitat bruta	≤ 0,27 m ² st/m ² s	Separació a vials peatonals	5 m
Edificabilitat neta	≤ 8.108 m ²	Separació a veïns	5 m
Alçada màxima	PB+1	Separació a veïns (PDURSNS_LG)*	1/5 de l'amplada de la parcel·la
* Les determinacions del PDURSNS_LG prevalen sobre les determinacions del POUM. En el quadre, les determinacions que seran normatives es marquen en vermell			

Ni l'edificabilitat ni l'ocupació, ni el nombre màxim d'habitatges. S'esgoten en la proposta

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:

- Integrar la continuïtat paisatgística dels sistema d'espais lliures amb el sòl edificable, establint una gradació de més a menys.
- 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, a pesar de la tala d'arbres que es va portar a terme el any 2018.

- 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, amb una planta més d'accés, ajustada al article 103.3 del PDUR
- 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	
superfície del sector m2	30.028,00
Superfície aprofitament privat m2	19.937,43
edificabilitat bruta m2/m2	0,27
edificabilitat neta m2/m2	0,41
Edificabilitat Total	8.107,56
edificabilitat residencial	7.702,18
edificabilitat A2 Serveis	405,378
Ocupació Residencial	25,00%
ocupació total Residencial	4.984,36
Densitat d'habitatges Hab/ Ha	11
total habitatges	33

PARÀMETRES URBANÍSTIC PM PA a2.1 AIGUA XELIDA								
Nº Parcel·la	Superfície parcel·la	Clau	edif. neta m2/m2	edif. residencial	Superfície de gàlib	Ocupació total	% ocupació	Nº habitatges Ut.
P-01	1.628,66	R63 t7-a	0,40	651,46	482,43	385,94	80,00%	2
P-02	1.273,80	R63 t6-a	0,35	445,83	307,13	245,70	80,00%	1
P-03	1.362,71	R63 t6-a	0,35	476,95	301,74	241,39	80,00%	1
P-04	1.276,87	R63 t6-a	0,35	446,69*	266,68	213,34	80,00%	1
P-05	2.017,02	R63 t6-b	0,23	433,42*	258,39	206,71	80,00%	1
P-06	2.473,32	R63 t6-b	0,23	532,66*	320,41	256,33	80,00%	1
P-07	2.000,48	R63 t6-b	0,23	436,05*	260,03	208,02	80,00%	1
P-08	1.571,39	R63 t7-b	0,50	785,70	474,15	379,32	80,00%	2
P-09	1.443,33	R63 t7-b	0,50	721,67	431,34	345,07	80,00%	2
P-10	2.000,95	R63 t6-b	0,23	460,22	346,37	277,10	80,00%	1
P-11	2.562,17	R63 t7-a	0,40	819,36*	487,10	389,68	80,00%	2
S.T.	326,73	ST	0,25					
TOTALES	19.937,43		0,31	6.210,00	3.935,77	3.148,62	15,79%	15

*

Les superfícies amb * son menors que l'edificabilitat màxima aplicada, per la limitació de la superfície ocupable de gàlib al 80%

PARÀMETRES COMPARATIU							
	superfície aprofitament privat m2	Edificabilitat neta m2/m2	Edificabilitat total	Ocupació Residencial	Ocupació total Residencial	Densitat habitatges Hab/ Ha	Total habitatges
POUM	19.937,43	0,41	8.107,56	25,00%	4.984,36	11	33
PMU	19.937,43	0,31	6.210,00	15,79%	3.148,62	5	15

Respecte d'aquest quadre comparatiu, cal tenir en compte que :

- Pel que fa a l'edificabilitat, aquesta s'ha disminuït, respecte al permès pel POUM en 1.897 m².
- El PMU considera tota la planta baixa com a computable a efectes d'edificabilitat
- Cal tenir en compte que donada la dificultat de la normativa i de les formes que defineixen el gàlib edificable, és molt probable que es redueixi més l'edificabilitat. De fet, la proposta no normativa, que proposem, baixa l'edificabilitat considerablement ja que passem a construir un total de 5.013,16 m² de sostre.

2.5 SISTEMA DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES

En el cas que ens trobem, la reparcel·lació està aprovada i les cessions fetes, per tant, prèvia aprovació de la parcel·lació que s'adjunta i es presentarà un cop aprovat el PMU, prèvia aprovació del projecte d'urbanització, 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 s'ha presentat davant l'Ajuntament i s'ha aprovat inicialment i exposat al públic per un període de 1 mes.

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 6 anys. S'admetrà l'execució per fases, que hauran de estar definides amb precisió, en el projecte d'urbanització.

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 i, a més, es redueix el nombre d'habitatges, passant de 33 unitats a 15 unitats, 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, SETEMBRE de 2022

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 a2.1 Aigua Xelida, dins el terme municipal de Palafrugell.

Inclou les parcel·les qualificades de zona residencial de cases aïllades R63t6 i R63t7, amb les variants a i b de cadascuna d'elles

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 del Instrument de Gestió

Aquest Pla de Millora es durà a terme d'acord amb el que s'especifica al punt 2.6 de la memòria d'aquest Pla.

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 reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme respecte el dret de reallotjament, 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 del àmbit PAU a 2.1 de Tamariu. Palafrugell

El document del Pla de millora del àmbit PAU a 2.1 de Tamariu. 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
- LÍNIES GRALS. D'ADAPTACIÓ DEL P. D'URBANITZACIÓ AP. INICIALMENT 2.018

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.

3.2 CAPÍTOL II

Article 9. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades **R63 t6**

1. Definició

Correspon als terrenys dins el PAU a2.1 Aigua Xelida, identificats amb la clau **R63 t6** en el plànol de zonificació 06.1

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·lació proposada és obligada. Es podran agrupar les parcel·les en grups d'un màxim de 2 unitats.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- a. Ocupació màxima de la parcel·la : 80% del gàlib definit pels plànols de la sèrie **06.3**
- b. Índex d'edificabilitat net de parcel·la : A definir en cada especificitat
- c. Separacions mínimes
A carrer : 3 m.
A límits de veïns : segons gàlibs definit pels plànols de la sèrie **06.3**
- d. Situació de l'edificació dins la parcel·la: La volumetria es situarà dins els 19 primers metres des del front de la parcel·la que limita amb el vial, segons plànols normatius del PMU sèrie **06.3**.

3.1 En cas d'agrupació de dues parcel·les.

D'acord amb els criteris que s'han seguit per a la volumetria específica definida a aquest PMU en el punt **2.2 Descripció de la proposta**, caldrà precisar el nou gàlib, amb la separació a límits i el nou **CRPB**. A partir d'aquesta definició la nova edificació es regularà segons la normativa específica de cada zona. L'ús no podrà ser d'habitatge bi-familiar

4. Paràmetres referits a la zona de verd privat VP-1

- a. A 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 i tinguin una superfície limitada a un 10% respecte al sòl no edificat. En el que sigui possible, a la zona que llinda a la vorera es procurarà que els paviments siguin drenants i deixar algun peu d'arbre.

- b Les plataformes d'anivellació per a la construcció de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal no podran situar-se a més d'1,50 m. per damunt ni a 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny.
- c 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).
- d Es farà una replantació d'arbrat fins a tenir un mínim en aquest espai de 50 peus / Ha. (aquesta quantitat computarà respecte dels 150 peus/ Ha a aplicar en cada parcel·la). Els peus d'arbre seran de 18-20 cm mínim de perímetre. Als espais situats entre els gàlibs 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.
- e Es permet l'excavació de rases necessàries per enterrar les xarxes de serveis dels habitatges, amb cura per respectar l'arbrat existent.
- f Les tanques que donen a la via pública seran de mur de pedra o altres materials que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions, amb una alçada de tanca massissa de 0,65 m. 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.
- g Es conservaran especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit, així com els arbres situats dins la zona de no intervenció arquitectònica. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.

5. Paràmetres referits a la zona de verd privat VP-2

- a. Als límits entre les parcel·les, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada, a banda i banda del llinar. Igualment en el límit amb la vorera, excepte per l'accés peatonal o en rampa per a vehicles.
- b. Es mantindrà la vegetació arbòria existent permetent-se tan sols les actuacions de neteja i replantació, amb espècies autòctones del paratge. La mínima plantació arbòria serà de 150 peus / Ha (inclosos els existents), aplicats a l'espai de sòl d'aprofitament privat, lliure de edificació. Si en VP1 es manté el criteri de 50 peus/ha, caldrà aportar en aquest la resta de peus d'arbre. Els peus d'arbre seran de 18-20 cm com a mínim de perímetre. Als espais situats entre els gàlibs 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.
- c. Per la part que va des de la via pública fins al límit d'actuació arquitectònica, les tanques seran de mur de pedra o altres materials que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions, amb una alçada de tanca massissa de 0,65 m. 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.

A partir de la línia d'actuació arquitectònica fins al final de la parcel·la, seran del tipus cinegètiques. A les tanques massisses 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 o calades, però que en conjunt no poden superar els 1,30 m. 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.

La vegetació que pot acompanyar el mur que limitarà la parcel·la a la façana est i que pot créixer 0,65 m per sobre d'aquest, ha de respondre a unes característiques cromàtiques similars a les dels pins i alzines que hi

ha a la finca, però també cal que siguin espècies típiques del lloc on s'emmarca el projecte.

La plantació que es considera mínima d'arbrat per a aquesta zona, es plantarà en una fase prèvia o al inici de les obres d'urbanització, als efectes de restituir la tala realitzada en el seu dia.

- d. Es permet la excavació de rases necessàries per enterrar les xarxes de serveis dels habitatges, amb cura per respectar l'arbrat existent.

6. Paràmetres en relació a l'edificació

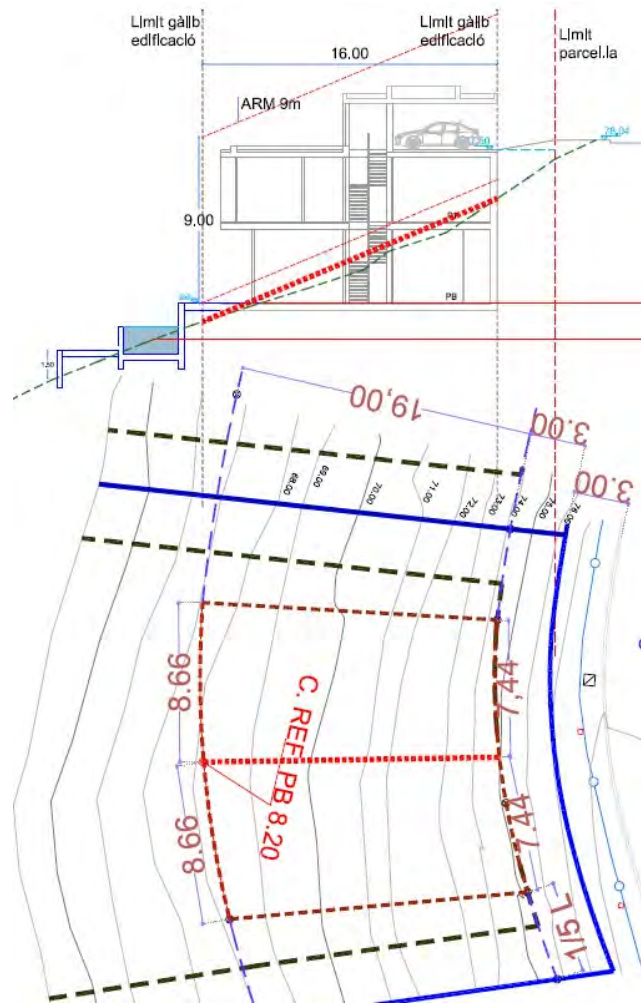
- a. Nombre màxim de plantes PB + 1PP.

La planta baixa podrà ocupar, un màxim del 80% del gàlib on es trobi situada, definit pel PMU. Computarà com a edificable en la seva totalitat.

L'alçada lliure de la planta baixa serà màxima de 4 m, no obstant, per sobre d'aquests 4m, lliures i, en una fondària edificable màxima de 8 m., el sostre d'aquesta planta baixa podrà assolir 1,50 m. més d'alçada, per tal que des de la planta d'accés es pugui arribar directament al carrer mitjançant una rampa d'un màxim de 18% de pendent. En cap cas s'admetrà sostres intermedis

- b. Alçada reguladora màxima: 9 metres, referits a la parcel·la.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà per una línia inclinada paral·lela a la línia que uneix els punts de cota del terreny en els punts mitjos de gàlib, a 9 m del paviment d'acabat de la PB.



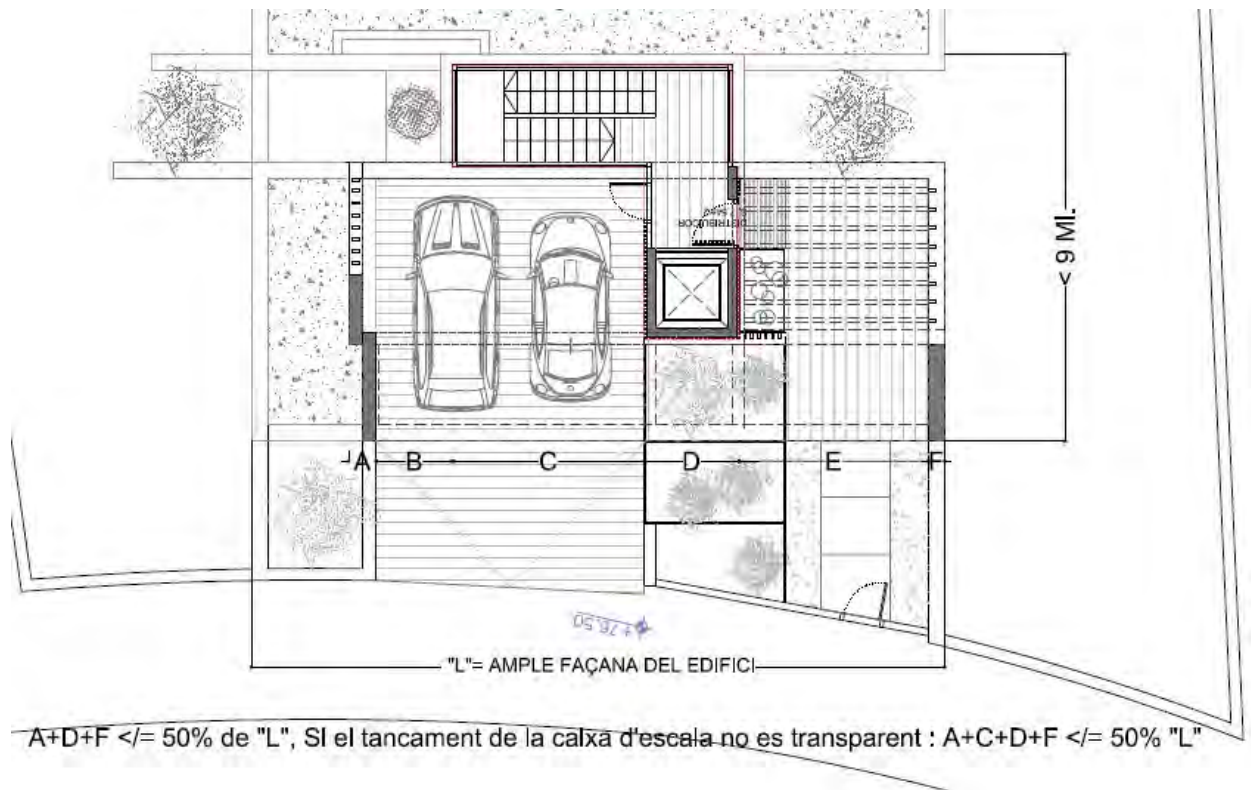
Dins l'alçada màxima queden compreses les cobertes, baranes de terrats i els elements tècnics d'instal·lacions. Quan l'edificació s'hagi de resoldre esgraonada pel pendent del terreny natural, es podrà resoldre en PB + 1PP

d'acord amb l'article 103.3 del PDURSNS_LG, d'una construcció d'un volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes de fins a 20 m² de superfície per habitatge i, al voltant d'aquesta volumetria un espai de porxo i/o pèrgola, per a l'aparcament de 2 vehicles / habitatge, no tancat, cuidant que quedi màximament obert en el sentit mar-muntanya, amb una superfície màxima de ocupació en planta del 35% de l'ocupació en planta de l'edifici.

La longitud dels diversos plans de construcció de la planta d'accés, en el sentit perpendicular a la direcció mar - muntanya podran tenir una llargada

màxima de massís del 50% de tota la façana de l'edifici (els elements vidriats, transparents, no es consideren plans massissos)

(S'acompanya imatge d' un exemple en la P-4)



Aquesta volumetria podrà tenir una fondària màxima de 9 m. respecte de l'alineació de la planta baixa del projecte aprovat. A partir d'aquesta fondària, la resta de coberta serà no transitable i vegetal .

c. Cota de referència de la Planta Baixa (**CRPB**)

La cota de referència de la Planta Baixa per a cada parcel·la, es determina per el punt d'intersecció de la línia que defineix la fondària edificable (19m) amb el terreny natural, en el punt mig de la línia de gàlib. En la sèrie de plànols 06.3, es fixa la cota de referència de la planta baixa (**CRPB**) de cada parcel·la. El terra acabat de la Planta baixa es podrà ubicar a un metre, per sobre, o per sota de la CRPB.

d. Coberta. Les cobertes seran invertides no transitables i/o enjardinades amb plantes autòctones que no precisin un manteniment acurat.

e. Pèrgoles. En planta baixa, s'admeten pèrgoles calades (no bioclimàtiques), amb un calat mínim d'un 50% de buit i totalment volades que sobresurtin

1,50 m del pla de façana. Aquestes podran sobrepassar la línia de gàlib, com a màxim, 1,50 m.

7. 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.

Cal que les façanes vidriades cara al mar, tinguin elements de protecció (Fixes o mòbils), que trenquin el que es considera excés de superfície continua vidriada per disminuir l'impacte visual des del mar. Aquets elements podran deixar paraments vidriats d'un màxim de 12 m. de longitud. En el cas de que els elements de protecció siguin mòbils que puguin discórrer per davant de les façanes vidriades, la longitud mínima d'aquests elements, desplegats serà de 1/5 de la longitud total del espai vidriat. Aquests elements podran ser massissos o calats amb un 50% màxim de buit repartit uniformement, en tota la seva superfície.

8. Condicions d'ús

L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler i l'habitatge d'ús turístic.

9. Especificitats :

Segons les característiques geomètriques de les parcel·les s'han variat els paràmetres d'edificabilitat particulars, tenint en compte que el còmput global d'edificabilitat s'ha disminuït, respecte al que hi havia a la proposta del POUM

9.1	Subzona R63t6-a	Edificabilitat: 0,35 m ² /m ²
9.2	Subzona R63t6-b	Edificabilitat: 0,23 m ² /m ²

Article 10. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades R63 t7

1. Definició

Correspon als terrenys dins el PAU a2.1 Aigua Xelida, identificats amb la clau **R63 t7**

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·lació proposada és obligada i única, sense possibilitat de dividir-se en dues finques independents, (és a dir la propietat serà en règim de Comunitat de Propietaris)

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- a. Ocupació màxima de la parcel·la : 80% del gàlib definit pels plànols de la sèrie **06.3**
- b. Índex d'edificabilitat net de parcel·la : A definir en cada especificitat
- c. Separacions mínimes
 - A carrer : 3 m.
 - A límits de veïns : segons gàlibs definit pel conjunt de plànol **06.3**
- d. Situació de l'edificació dins la parcel·la: La volumetria es situarà dins els 19 primers metres des del front de la parcel·la que limita amb el vial, segons els plànol normatius del PMU **06.3**

4. Paràmetres referits a la zona de verd privat VP-1

- a. A 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 i tinguin una superfície limitada a un 10% respecte al sòl no edificat
 - En el que sigui possible, a la zona que llinda a la vorera es procurarà que els paviments siguin drenants i deixar algun peu d'arbre.
- b. Les plataformes d'anivellació per a la construcció de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal no podran situar-se a

més d'1,50 m. per damunt ni a 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny.

- c 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).
- d Es farà una replantació d'arbrat fins a tenir un mínim en aquest espai de 50 peus / Ha (inclosos els existents), aquesta quantitat computarà respecte dels 150 peus/ Ha a aplicar en cada parcel·la). Els peus d'arbre seran de 18-20 cm mínim de perímetre.

Als espais situats entre els gàlibs 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.

- e Es permet l'excavació de rases necessàries per enterrar les xarxes de serveis dels habitatges, amb cura per respectar l'arbrat existent.
- f Les tanques que donen a la via pública seran de mur de pedra o altres materials que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions, amb una alçada de tanca massissa de 0,65 m. 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.

Les separacions entre veïns, més enllà de la fondària edificable haurà de fer-se de tipus vegetal seguint les mateixes alçades de les tanques exteriors de la parcel·la.

- g Es conservaran especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit, així com els arbres situats dins la zona de no intervenció arquitectònica. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.

5. Paràmetres referits a la zona de verd privat VP-2

- a. Als límits entre les parcel·les, no es podrà modificar el perfil del

terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada, a banda i banda del llindar. Igualment en el límit amb la vorera, excepte per l'accés de vianants o en rampa per a vehicles.

- b. Es mantindrà la vegetació arbòria existent permetent-se tan sols les actuacions de neteja i replantació, amb espècies autòctones del paratge. La mínima plantació arbòria serà de 150 peus / Ha (inclosos els existents), aplicats al espai de sòl d'aprofitament privat, lliure de edificació. Si en VP1 es manté el criteri de 50 peus/ha (inclosos els existents), caldrà aportar en aquest la resta de peus d'arbre. Els peus d'arbre seran de 18-20 cm com a mínim de perímetre. Als espais situats entre els gàlibs 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.
- c. Per la part que va des de la via pública fins al límit d'actuació arquitectònica, les tanques seran de mur de pedra o altres materials que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions, amb una alçada de tanca massissa de 0,65 m. 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.

A partir de la línia d'actuació arquitectònica fins al final de la parcel·la, seran del tipus cinegètiques. A les tanques massisses 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 o calades, però que en conjunt no poden superar els 1,3 m. 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.

La vegetació que pot acompanyar el mur que limitarà la parcel·la a la façana est i que pot créixer 0,65 m per sobre d'aquest, ha de respondre a unes característiques cromàtiques similars a les dels pins i alzines que hi ha a la finca, però també cal que siguin espècies típiques del lloc on s'emmarca el projecte.

La plantació que es considera mínima d'arbrat per a aquesta zona, es plantarà en una fase prèvia o a l'inici de les obres d'urbanització, als efectes de restituir la tala realitzada al seu dia.

- d. Es permet la excavació de rases necessàries per enterrar les xarxes de serveis dels habitatges, amb cura per respectar l'arbrat existent.

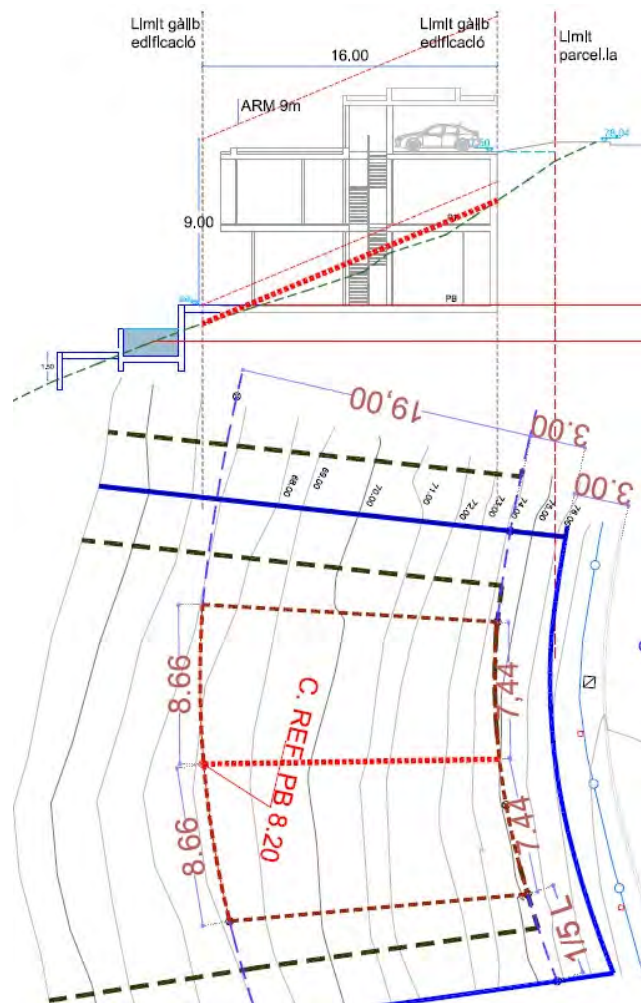
6. Paràmetres en relació a l'edificació

- a. Nombre màxim de plantes PB + 1PP.

La planta baixa podrà ocupar, un màxim del 80% del gàlib on es trobi situada, definit pel PMU. Computarà com a edificable en la seva totalitat. L'alçada lliure de la planta baixa serà màxima de 4 m, no obstant, per sobre d'aquests 4m, lliures i, en una fondària edificable màxima de 8 m., el sostre d'aquesta planta baixa podrà assolir 1,50 m. més d'alçada, per tal que des de la planta d'accés es pugui arribar directament al carrer mitjançant una rampa d'un màxim de 18% de pendent. En cap cas s'admetrà sostres intermedis

- b. Alçada reguladora màxima: 9 metres, referits a la parcel·la.

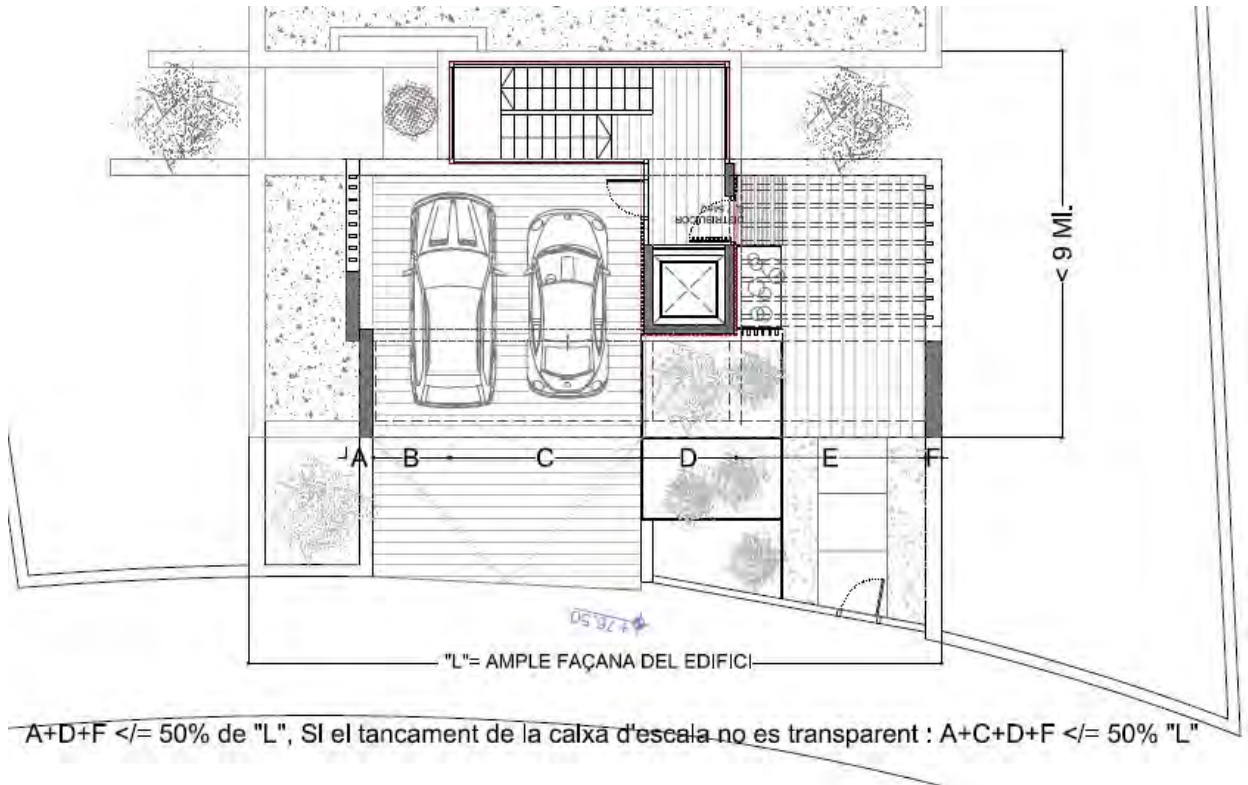
L'alçada màxima de l'edificació es determinarà per una línia inclinada paral·lela a la línia que uneix els punts de cota del terreny en els punts mitjos de gàlib, a 9 m del paviment d'acabat de la PB.



Dins l'alçada màxima queden compreses les cobertes, baranes de terrats i els elements tècnics d'instal·lacions. Quan l'edificació s'hagi de resoldre esgraonada pel pendent del terreny natural, es podrà resoldre en PB + 1PP i, d'acord amb l'article 103.3 del PDURSNS_LG, d'una construcció d'un volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes de fins a 20 m² de superfície per habitatge i, al voltant d'aquesta volumetria un espai de porxo i/o pèrgola, per a l'aparcament de 2 vehicles / habitatge, no tancat, cuidant que quedi màximament obert en el sentit mar-muntanya, amb una superfície màxima d'ocupació en planta del 35% de l'ocupació en planta de l'edifici.

La longitud dels diversos plans de construcció de la planta d'accés, en el sentit perpendicular a la direcció mar - muntanya podran tenir una llargada màxima de massís del 50% de tota la façana de l'edifici (els elements vidriats, transparents, no es consideren plans massissos)

(S'acompanya imatge d'un exemple a la P-4)



Aquesta volumetria podrà tenir una fondària màxima de 9 m. respecte de l'alineació de la planta baixa del projecte aprovat. A partir d'aquesta fondària, la resta de coberta serà no transitable i vegetal.

- c. Per obtenir la llicència d'obres, es presentarà un únic projecte i no es podrà obtenir la 1ra. ocupació fins que no estiguin complertes les obres dels dos habitatges
- d. Cota de referència de la Planta Baixa (**CRPB**)
La cota de referència de la Planta Baixa per a cada parcel·la, es determina pel punt de intersecció de la línia que defineix la fondària edificable (19m) amb el terreny natural, en el punt mig de la línia de gàlib. A la sèrie de plànols 06.3, es fixa la cota de referència de la planta baixa (**CRPB**) per a cada parcel·la. El terra acabat de la Planta baixa de les edificacions es podrà ubicar a un metre, per sobre o per sota de la CRPB,
- e. Coberta. Les cobertes seran invertides no transitables i/o enjardinades amb plantes autòctones que no precisin un manteniment acurat.

- f. Pèrgoles. En planta baixa, s'admeten pèrgoles calades, (no bioclimàtiques), amb un calat mínim d'un 50% de buit i totalment volades que sobresurtin 1,50 m del pla de façana. Aquestes podran sobrepassar la línia de gàlib, com a màxim 1,50 m.
- g. Les edificacions han de situar-se al màxim, paral·leles a les corbes de nivell, de manera que caldrà que es retransquegin entre elles per seguir aquestes corbes de nivell.

7. 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.

Cal que les façanes vidriades cara al mar, tinguin elements de protecció (Fixes o mòbils), que trenquin el que es considera excés de superfície continua vidriada per disminuir l'impacte visual des del mar. Aquests elements podran deixar paraments vidriats d'un màxim de 12 ml. de longitud. En el cas de que els elements de protecció siguin mòbils que puguin discórrer per davant de les façanes vidriades, la longitud mínima de aquest elements, desplegats serà de 1/5 de la longitud total del espai vidriat. Aquests elements podran ser massissos o calats amb un 50% màxim de buit repartit uniformement, en tota la seva superfície.

8. Condicions d'ús

L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler i l'habitatge d'ús turístic.

9. Especificitats:

Segons les característiques geomètriques de les parcel·les s'han variat els paràmetres d'edificabilitat particulars, tenint en compte que el còmput global d'edificabilitat s'ha disminuït, respecte al que hi havia a la proposta del POUM.

9.1	Subzona R63t6-a	Edificabilitat: 0,35 m ² /m ²
9.2	Subzona R63t6-b	Edificabilitat: 0,23 m ² /m ²

Article 11 Definició de la zona ST

Aquest espai es reserva per a les possibles centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, possible centres de distribució de gas i dels dipòsit i recollides de deixalles i brossa.

Serà de titularitat privada.

Article 12. Condicions d'ordenació de la zona ST

1. Paràmetres en relació a la parcel·la
 - a. Ocupació màxima de la parcel·la : 25%, dins el gàlib de la zonificació ST
 - b. Edificabilitat màxima 0,25 m²/m²
 - c. Separacions mínimes:
A carrer : 3m.
A veïns 5 m.
 - d. Nombre màxim de plantes 1 planta per sota la rasant del carrer (podrà sobresortir màxim 1m. de la rasant actual). L'alçada lliure de la planta serà la que exigeixi el funcionament de la instal·lació
2. 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.
3. Condicions d'ús
Ús dominant: Serveis tècnics o infraestructures

Usos Compatibles : Aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels servies que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica competent.

Els espais exteriors no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests servies es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Article 13. 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 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, així com els arbres situats dins la zona de no intervenció arquitectònica. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.
- S'establirà una progressió de la densitat arbòria entre la franja inferior de la parcel·la destinada a espais lliures -major densitat- i la franja superior on s'hi ubicaran els edificis.
- 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.
- Excepte la part de tanca en les àrees de protecció paisatgística VP2 que seran simples tanques cinegètiques alçada màxima d'1,30m), el tractament exterior 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.
- Els vials interiors de l'àmbit d'actuació es permeabilitzaran amb sauló sòlid o materials similars -formigó raspallat- que permetin adquirir un cromatisme terròs. 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.
- Es recomana crear petits espais vegetats als accessos als vials interiors des dels vials principals -tant a la cota superior com inferior-. La voluntat d'aquest fet és potenciar els valors ecològics més enllà dels espais lliures i incorporar verd als espais de circulació. Les espècies utilitzades per als enjardinaments han de ser autòctones i representatives del lloc, per crear un vincle entre aquests espais i els valors paisatgístics del lloc on s'insereix.

Article 14 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

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 a2.1 Aigua Xelida, 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

Donat que disposem d'un projecte d'urbanització aprovat inicialment, en el que consta el pressupost de les obres d'urbanització, ens remetem a aquest document:

Pressupost PEM, segons Text Refós projecte d'urbanització PA2.1
717.469,61 €

A aquests preus cal sumar-li el benefici industrial, les despeses generals i altres despeses valorades en un 10% referides a projecte, notaris, etc.

Obres d'Urbanització	PEC = PEM + BI + DG =		853.788,83 €
Pressupost d'execució material	PEM		717.469,61 €
Benefici Industrial	BI	6,00% s/PEM	43.048,17 €
Despeses Generals	DG	13,00% s/PEM	93.271,05 €
Altres despeses (tècnics, notaris, etc.)	10% s/PEC		85.378,88 €

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

Donat que la liquidació de l'aprofitament mig ja es va fer en el seu dia entenem que no té sentit ni interès valorar les cessions d'aprofitament que ja es van liquidar.

4.2.3 Fons disponibles

Els fons necessaris per a la urbanització del sector aniran a càrrec del propietari 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 en el 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, que es compondran de vials, espais lliures, i el 10% de l'aprofitament de l'àmbit; per altra banda, 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, així com els ingressos derivats de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector; aquests últims s'estimaran a partir del càlcul de la monetització econòmica que suposa aquest 10% d'aprofitament urbanístic que ja s'ha avaluat al analitzar els costos.

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
Viàries (SX4)	5.410 m ²
Zones Verdes (SV2)	7.206,70 m ²

Zones verdes i espais lliures

El cost anual de manteniment de les zones verdes s'estima entre 0,50 i 3,20 €/m² de sòl.

Donat pel plantejament de la zona verda com a massa boscosa, natural, amb una mínima actuació d'enjardinament i un manteniment d'un mínim enllumenat, considerem un cost de 1,90 €/m²,

És a dir una despesa de:

$$1,90 \times 7.206,70 \text{ m}^2 \quad \mathbf{13.692,77 \text{ €}}$$

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:

$$2,50 \times 5.410 \text{ m}^2 \quad \mathbf{13.525,00\text{€}}$$

El muntant Total de despeses serà de **27.217,77 €/ any**

4.2.7 Ingressos ordinaris

Impost sobre Bens Immobles (IBI)

D'acord amb l'ordenança fiscal número 1 de Palafrugell per al 2022, el valor de l'IBI sobre els béns immobles és del 0,6284%, aplicat sobre el valor de sòl, resultaria un muntant de 104.802,42€.

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.

10% Aprofitament mig

No es considera

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 I DESPESES PERIÒDICS	VALORS TOTALS	
	INGRESSOS	DESPESES
IBI- Impost sobre Béns Immobles	104.802,42 €	
Cost manteniment zones verdes		13.692,77 €
Cost manteniment Vialitat		13.525,00 €
TOTAL	104.802,42 €	27.217,77 €
		BALANÇ 77.584,65 €

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 en la hisenda municipal és altament favorable per al municipi.**

5 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, jardins urbans, espais lliures públics.
- b) La plantació que es considera mínima d'arbrat per a zona VP2, es plantarà en una fase prèvia, o a l'inici de les obres d'urbanització, als efectes de restituir la tala realitzada en el seu dia.
- c) 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
Brisanatura Costa Brava S.L

Palafrugell, Setembre de 2022

6 PLÀNOLS

PLANOLS D'INFORMACIÓ

A1

1	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	
1.1	Àmbit sobre ortofoto mapa ICCG	
1.2	Àmbit sobre topogràfic ICCG	E: 1/20.000
1.3	Emplaçament ortofotomapa	E: 1/2.500
1.4	Emplaçament topogràfic ICCG	E: 1/2.500
2	AMBIT I PLANEJAMENT VIGENT:	
2.1	Pla territorial parcial de les comarques gironines	E: 1/20.000
2.2	Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí	E: 1/20.000
2.3	Planejament vigent POUM Palafrugell	E: 1/1.000
2.4	Planejament vigent POUM Palafrugell	E: 1/500
2.5	Mapa Servituds Aeronàutiques AESA	E: 1/5000
3	TOPOGRAFIA	
3.1	Topografia actual	E: 1/500
3.2	Topogràfic i vegetació existent	E: 1/500
4	CARTOGRAFIA CADASTRE I ESTRUCTURA PROPIETAT	
4.1	Cartografia cadastre i estructura de la propietat	E: 1/500
5	FOTOGRAFIES I ENTORN	
5.1	Fotografies entorn	E: 1/1000

PLANOL DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

6.0	Delimitació de l'àmbit se suspensió de llicències	E: 1/1000
-----	---	-----------

PLANOLS D'ORDENACIÓ

6	PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT	
6.1	Zonificació	E: 1/500
6.2	Parcel·lació	E: 1/500
6.3	Ordenació. gàlibs, cotes accés i de referencia de planta baixa (CRPB)	E: 1/500
6.3.1	Detall planta d'ordenació. gàlibs, cotes accés i de referencia de planta baixa (CRPB)	E: 1/300
6.3.2	Detall planta d'ordenació. gàlibs, cotes accés i de referencia de planta baixa (CRPB)	E: 1/300
6.3.3	Detall planta d'ordenació. gàlibs, cotes accés i de referencia de planta baixa (CRPB)	E: 1/300

7	SECCIONS INTEGRALS DEL SECTOR	
7.1	Secció 01-02	E: 1/200
7.2	Secció 03-04	E: 1/200
7.3	Secció 05	E: 1/200
7.4	Secció 06-07-08	E: 1/200
8	ESTUDI DE JARDINERIA	
8.1	Estat actual vegetació i arbres a eliminar	E: 1/500
8.2	Perfil tipologia vegetació a zona est solar	E: 1/500
8.3	Tipologia d'arbres i vegetació a plantar	E: 1/500
9	PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES	
9.1	Planta baixa general	E: 1/500
9.1.1	Detall planta baixa	E: 1/300
9.1.2	Detall planta baixa	E: 1/300
9.1.3	Detall planta baixa	E: 1/300
9.2	Planta primera general	E: 1/500
9.2.1	Detall planta primera.	E: 1/300
9.2.2	Detall planta primera.	E: 1/300
9.2.3	Detall planta primera.	E: 1/300
9.3	Planta accés general	E: 1/500
9.3.1	Detall planta accés	E: 1/300
9.3.2	Detall planta accés	E: 1/300
9.3.3	Detall planta accés	E: 1/300
9.4	Planta coberta general.	E: 1/500
9.4.1	Detall planta coberta.	E: 1/300
9.4.2	Detall planta coberta.	E: 1/300
9.4.3	Detall planta coberta.	E: 1/300
10	PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS	
10.1.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 01A	E: 1/200
10.1.2	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 01B	E: 1/200
10.1.3	Secció lateral. PARCELA 01	E: 1/200
10.1.4	Secció lateral. PARCELA 01	E: 1/200
10.2.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 02	E: 1/200
10.2.2	Secció lateral. PARCELA 02	E: 1/200
10.2.3	Secció lateral. PARCELA 02	E: 1/200
		E: 1/500
10.3.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 03	E: 1/200
10.3.2	Secció lateral. PARCELA 03	E: 1/200
10.3.3	Secció lateral. PARCELA 03	E: 1/200
10.4.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 04	E: 1/200

10.4.2	Secció lateral. PARCELA 04	E: 1/200
10.4.3	Secció lateral. PARCELA 04	E: 1/200
10.5.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 05	E: 1/200
10.5.2	Secció lateral. PARCELA 05	E: 1/200
10.5.3	Secció lateral. PARCELA 05	E: 1/200
10.6.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 06	E: 1/200
10.7.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 07	E: 1/200
10.7.2	Secció lateral. PARCELA 07	E: 1/200
10.7.3	Secció lateral. PARCELA 07	E: 1/200
10.8.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 08a	E: 1/200
10.8.2	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 08b	E: 1/200
10.8.3	Secció lateral. PARCELA 08	E: 1/200
10.8.4	Secció lateral. PARCELA 08	E: 1/200
10.9.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 09a	E: 1/200
10.9.2	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 09b	E: 1/200
10.9.3	Secció lateral. PARCELA 09	E: 1/200
10.10.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 10	E: 1/200
10.10.2	Secció lateral. PARCELA 10	E: 1/200
10.10.3	Secció lateral. PARCELA 10	E: 1/200
10.11.1	Secció tipus volum a edificar. PARCELA 11	E: 1/200
10.11.2	Secció lateral. PARCELA 11	E: 1/200
10.11.3	Secció lateral. PARCELA 11	E: 1/200
10.12	Secció tipus tanca	E: 1/200

11	URBANITZACIÓ: Linees generals d'adaptació del projecte d'urbanització aprovat inicialment el 2018
-----------	--

11.1	Planta general urbanització	E: 1/500
11.1.1	Planta general urbanització. VIAL A, VIAL B	E: 1/300
11.1.2	Planta general urbanització. VIAL C	E: 1/75
11.2.1	Seccions A1.1	E: 1/75
11.2.2	Seccions A1.2	E: 1/75
11.2.3	Seccions A2.1	E: 1/75
11.2.4	Seccions A2.2	E: 1/75
11.2.5	Seccions A3	E: 1/75
11.3.1	Seccions B.1	E: 1/75
11.3.2	Seccions B.2	E: 1/75

11.4.1	Seccions C.1	E: 1/75
11.4.2	Seccions C.2	E: 1/75
11.4.3	Seccions C.3	E: 1/75
11.4.4	Seccions C.4	E: 1/75

12 FOTOMUNTATGE EXTERIOR



ORTOFOTOMAPA ICCG



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 00.0000		SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT SITUACIÓ ÀMBIT SOBRE ORTOFOTOMAPA ICCG		I.1.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SEPTEMBRE 2022	ESCALA: 1 / 10.000 (A1) 1 / 20.000 (A3)

LTAARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÈS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGAarquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Roges 17 baixos 17005 GIRONA
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com T: 972205530



TOPOGRÀFIC ICCG



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 00.0000		SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT SITUACIÓ ÀMBIT SOBRE TOPOGRÀFIC ICCG		I.1.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SEPTEMBRE 2022	ESCALA: 1 / 10.000 (A1) 1 / 20.000 (A3)

LTA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÈS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGA

arquitectes

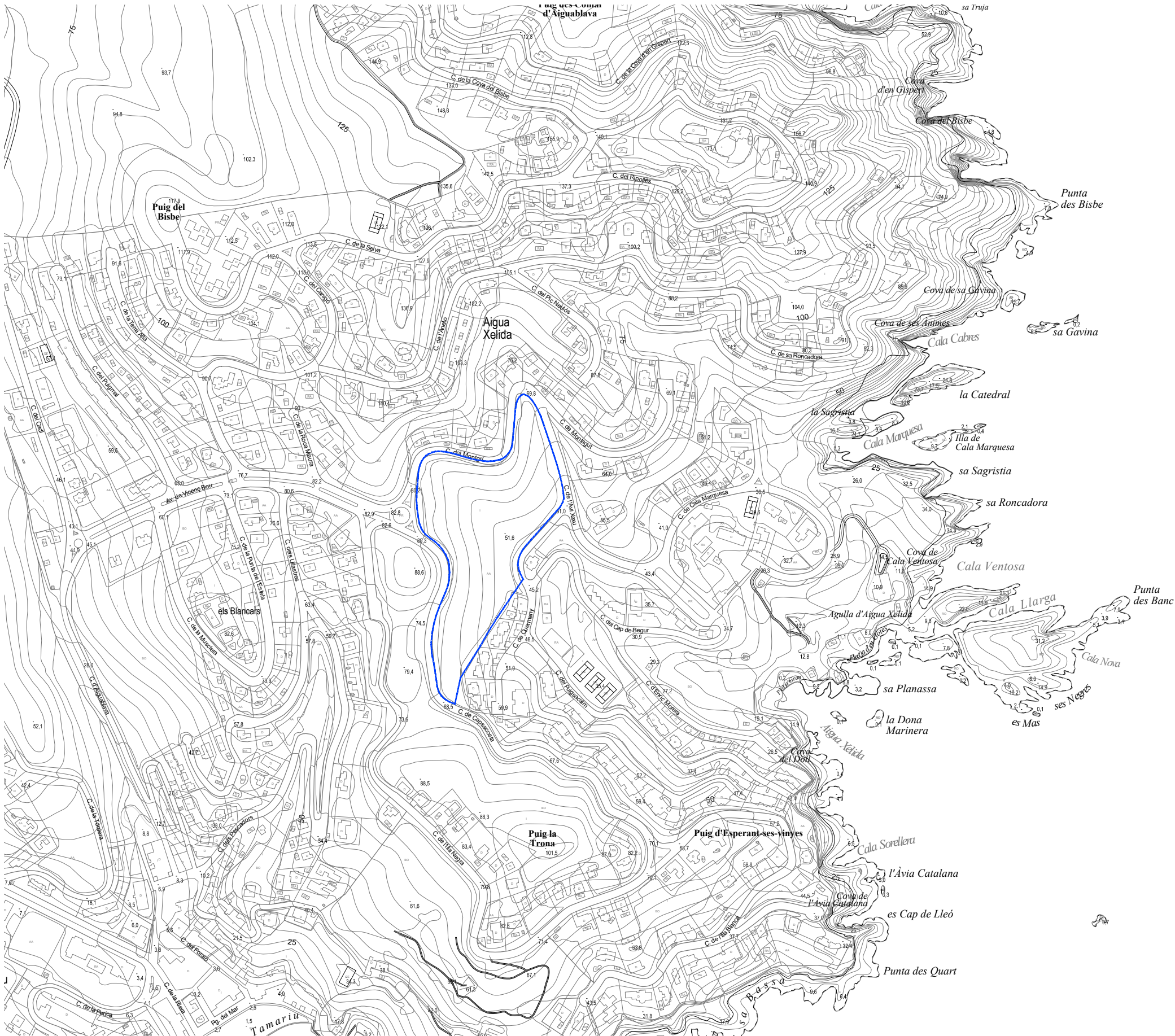
arquitectura urbanisme enginyeria

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 GIRONA
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com T: 972205535



LTA Arquitecte **TONI REDORTA MASALÓ**
 Arq. col.laboradora **LAURA ARAGONES**
 Arq. col.laboradora **ANNA COMAS**
 lta.arquitectura@gmail.com
 C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGA arquitectura urbanisme enginyeria
 arquitectes
 C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 Girona
 girona@fgaarquitectes.com
 www.fgaarquitectes.com t. 972206338



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 00.0000	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT EMPLAÇAMENT_ TOPOGRÀFIC ICGC		I.1.4
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
			ESCALA: 1/2.500 (A1) 1/5.000 (A3)

LTA

ARQUITECTURA

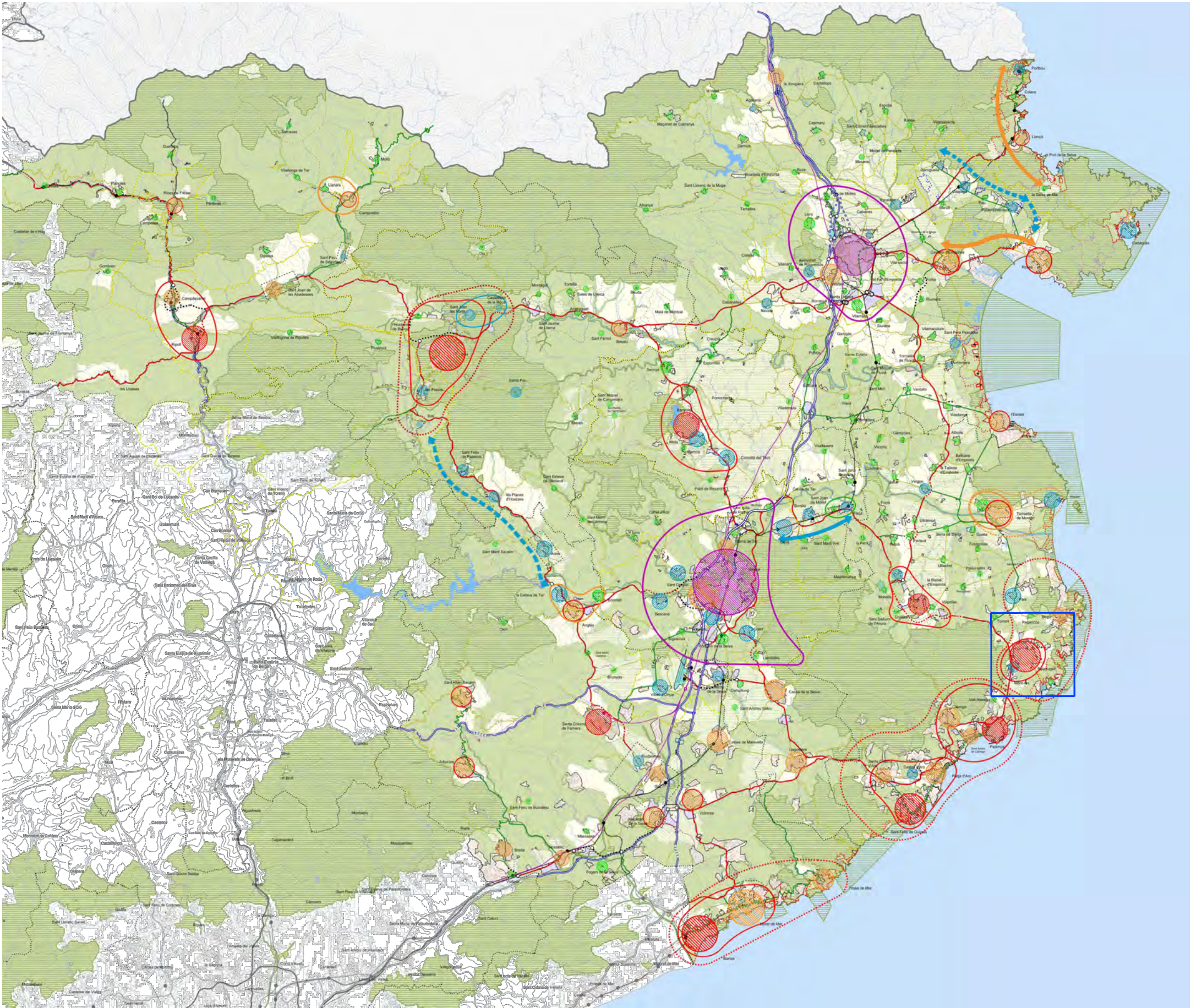
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÈS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria

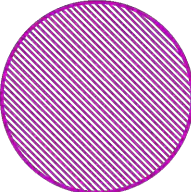
FGA

arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 Girona
aragonsarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t: 972205530



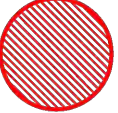
NODES



Polaritat regional



Polaritat complementària



Polaritat comarcal



Polaritat municipal

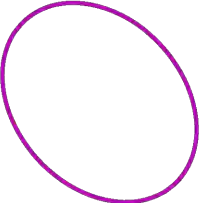


Polaritat subcomarcal



Nucli municipal

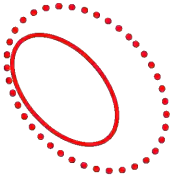
NODES D'ÀREA URBANA



Polaritat regional



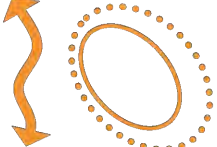
Polaritat complementària



Polaritat comarcal



Polaritat complementària de 2n or - especialització residencial -



Polaritat subcomarcal



Petits nodes plurimunicipals

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ



Autopista o autovia principal



Via estructurant primària



Via estructurant secundària



Via estructurant suburbana



Via integrada



Variant en estudi



Nus viari



Reordenació de nus viari



Traçat en estudi



Corredor en estudi



Proposta desafectació [Article 4.5.d]

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ



Línia d'altres prestacions i estació



Línia convencional i estació



Estació intermodal



Traçat en estudi



Corredor en estudi

ALTRES DETERMINACIONS



Preservació de corredor de transport col·lectiu (30m)

SISTEMA AEROPORTUARI



Aeroport / aeròdrom

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE



Límit estatal



Límit comarcal



Límit municipal



Via local



Llac i embassament o zona humida



Curs fluvial



Canal o sèquia



Corba de nivell



Edificació existent



Infraestructura sectorial



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 00.0000		ÀMBIT I PLANEJAMENT PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES		I.2.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	

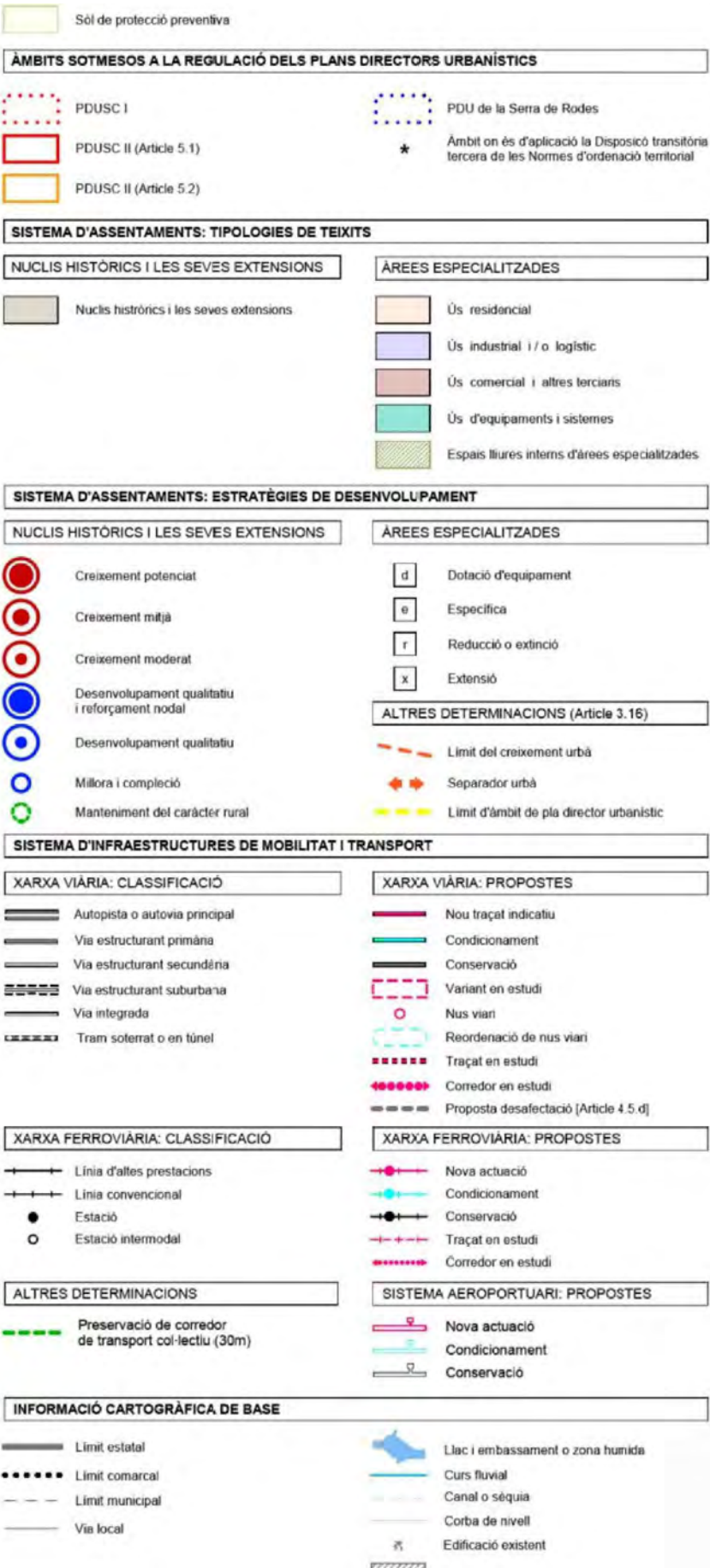
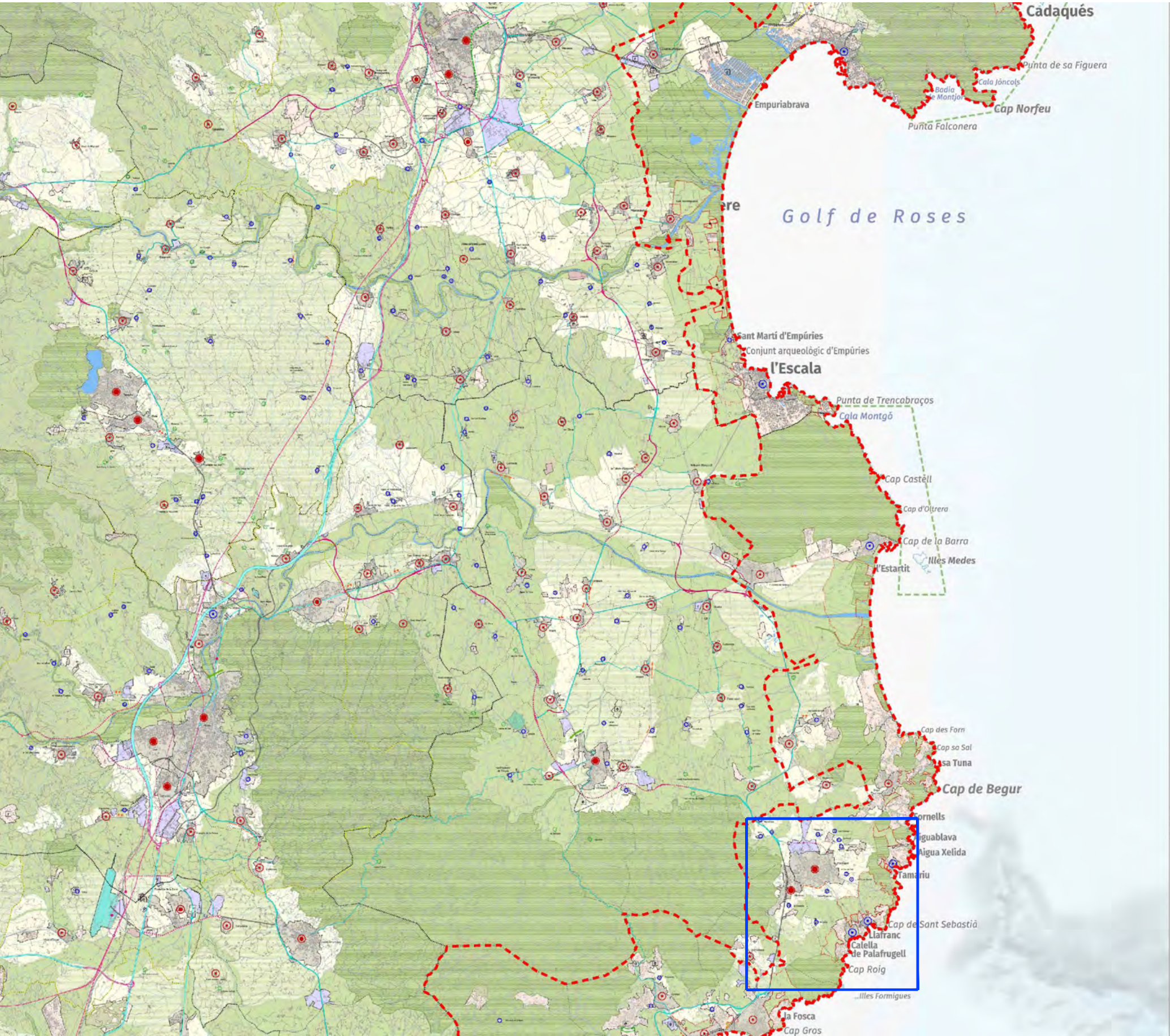
LTA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÈS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

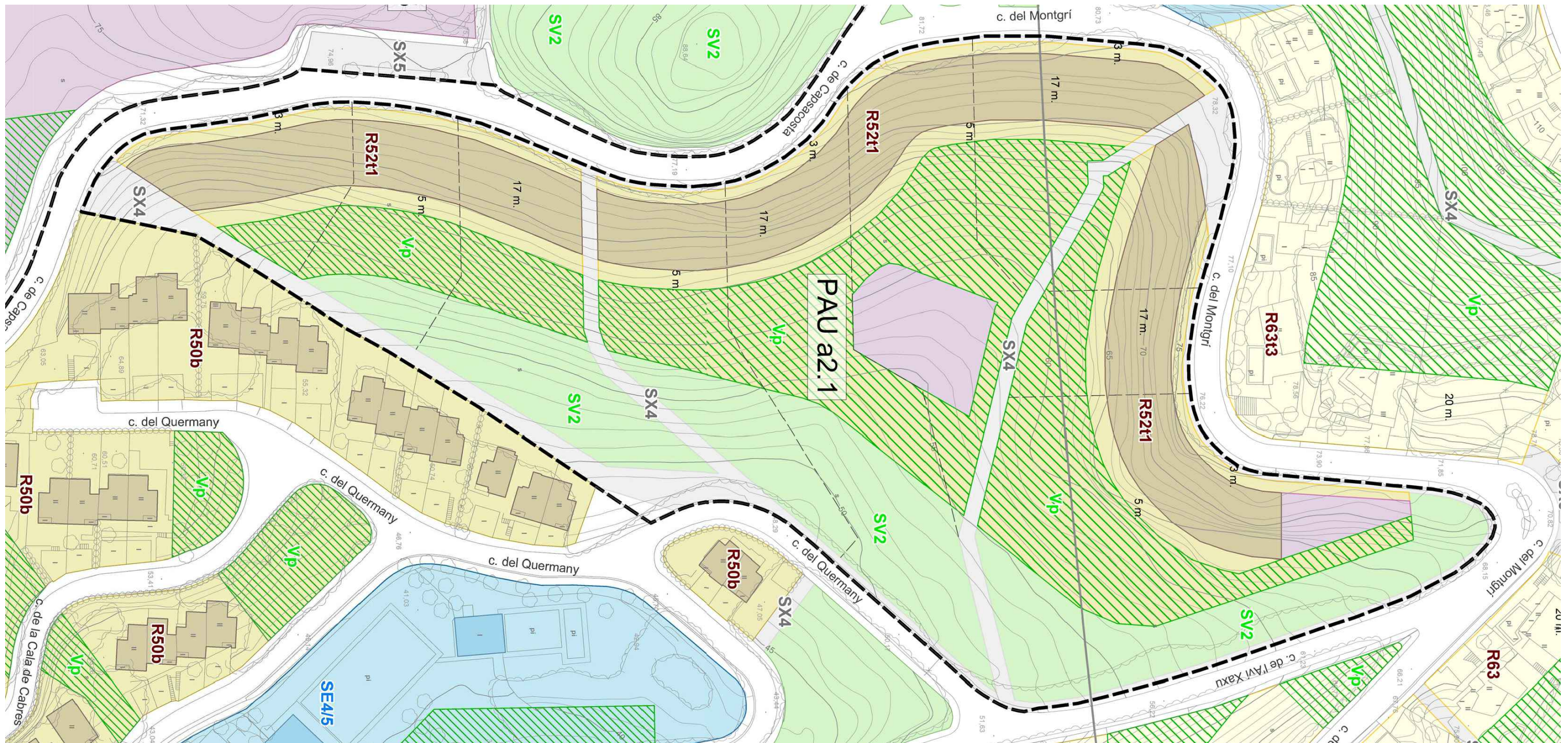
FGA

arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 GIRONA
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com T: 972295351



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		ÀMBIT I PLANEJAMENT P.D.U. SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONI	
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SEPTEMBRE 2022
exp: 21.25.1533 / 00.0000		ESCALA: 1 / 20.000 (A1) 1 / 40.000 (A3)	



URBA	R. Residencial
	R1. NUCLI ANTIC R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta
	R2. URBA 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
Verd Privat

M. Mixtos i altres
M1. Transformació
M2. Conservació
M3. Mixtos
URBA NO CONSOLIDAT

D. Urbanitzable
D1. Desenvolupament residencial
D2. Desenvolupament activitat econòmica
D3. Desenvolupament mixt
URBANITZABLE

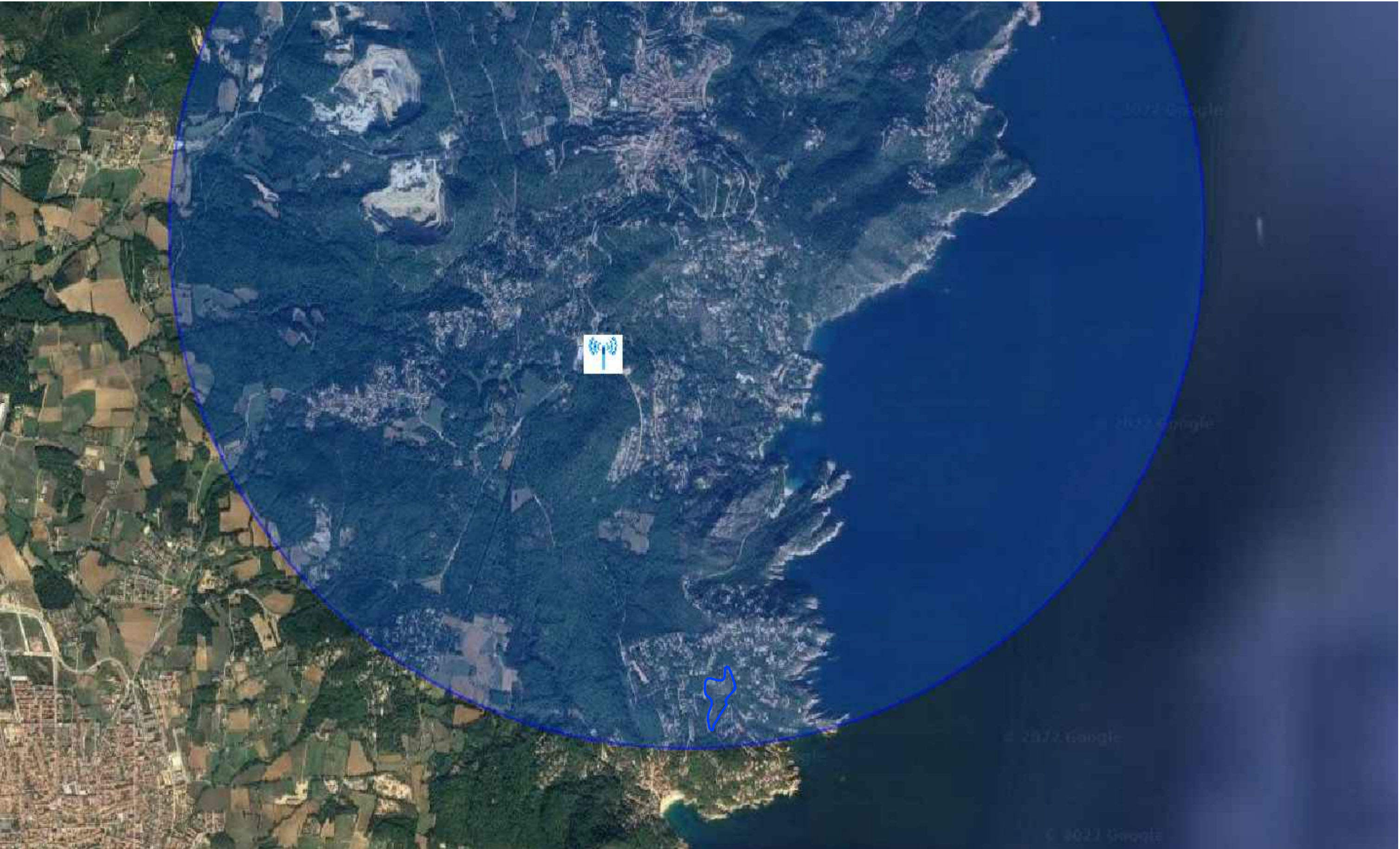
PROTECCIÓ PATRIMONIAL	
	Àmbit cautelar
	Element singular
	Front homogeni
	Testeres
Nivells de protecció: 1 Protecció integral 2 Protecció del tipus 3 Protecció ambiental 4 Adequació ambiental	

DELIMITACIONS	
	Terme municipal
	Línia de sòl urbà i urbanitzable
	Camí de Ronda
	Línia marítime-terrestre
	Carril bici
	Àmbits SUD, PMU, PAU
	Àmbits PEU, SUD, PMU pendants de
	Habitatge protegit
	Potenciació econòmica



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119		ÀMBIT I PLANEJAMENT ÀMBIT PLANEJAMENT VIGENT POUM PALAFRUGELL		I.2.4
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SEPTEMBRE 2022	

LTA ARQUITECTURA		Arquitecte: TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora: LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora: ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983	FGA arquitectes C/ Francesc Riera, 17 baixos. 17005 GIRONA arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t: 972298830
----------------------------	--	--	--



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119		ÀMBIT I PLANEJAMENT MAPA SERVITUDS AERONÀUTIQUES AESÀ		1.2.5
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/5000 A3 - 1/10000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÈS
Arq. col.laboradora_ÀNNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Riera, 17 baixos 17005 Girona
ara@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com T: 972298330



LLEENDA

VORADA

MARGE SUPERIOR

MARGE INFERIOR

CAMI

TANCA LIMIT

TAPA

POU

EMBORNAL

FITA

ESTACA

ARQUETA A. POTABLE

HIDRANT

PAL

ALZINA

ALZINA+3m

PI PETIT

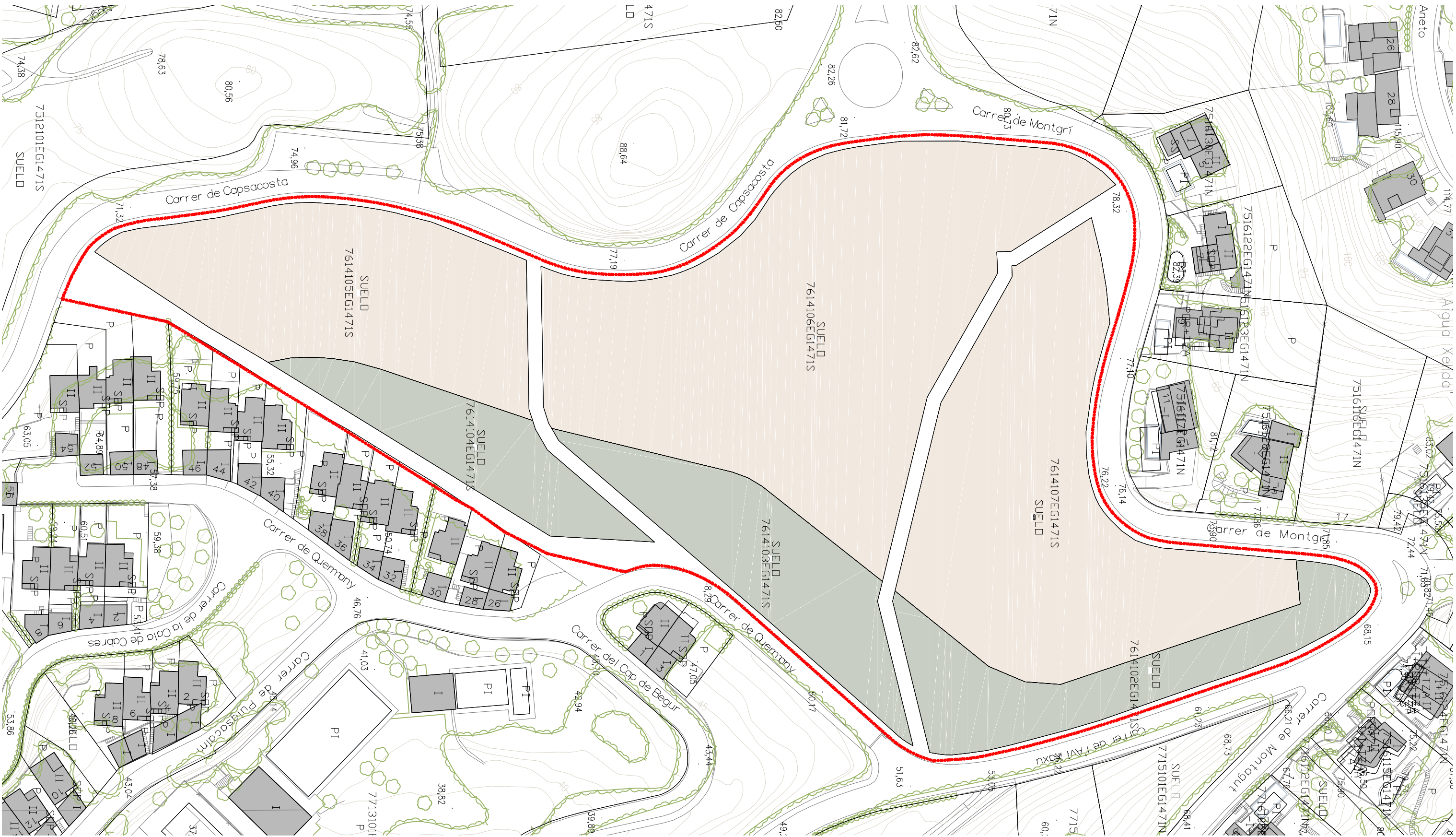
PI GRAN

MATOLLS

78.03 COTA SOBRE PI

AMBIT PMU

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		TOPOGRAFIA TOPOGRÀFIC I VEGETACIÓ EXISTENT		I.3.2
exp: 21.25.1533 / 00.0000				
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/500 A3 - 1/1000
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 Girona arag@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t: 922288381



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

	BRISANATURA COSTA BRAVA, SL
	CESSIÓ VERD PÚBLIC

PLA DE MILLORA URBANA
PAU a2.1 TAMARIU

exp: 21.25.1533 / 00.0000

CARTOGRAFIA CADASTRE
CARTOGRAFIA CADASTRE I
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

1.4.1

SITUACIÓ:
CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)

CLIENT:
BRISANATURA COSTA BRAVA, SL

DATA:
SEPTEMBRE 2022

ESCALA:
A1 - 1/500
A3 - 1/1000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixes 17005 GIRONA
aragorquitectes.com
www.fgoarquitectes.com T: 922288381



F01



F02



F03



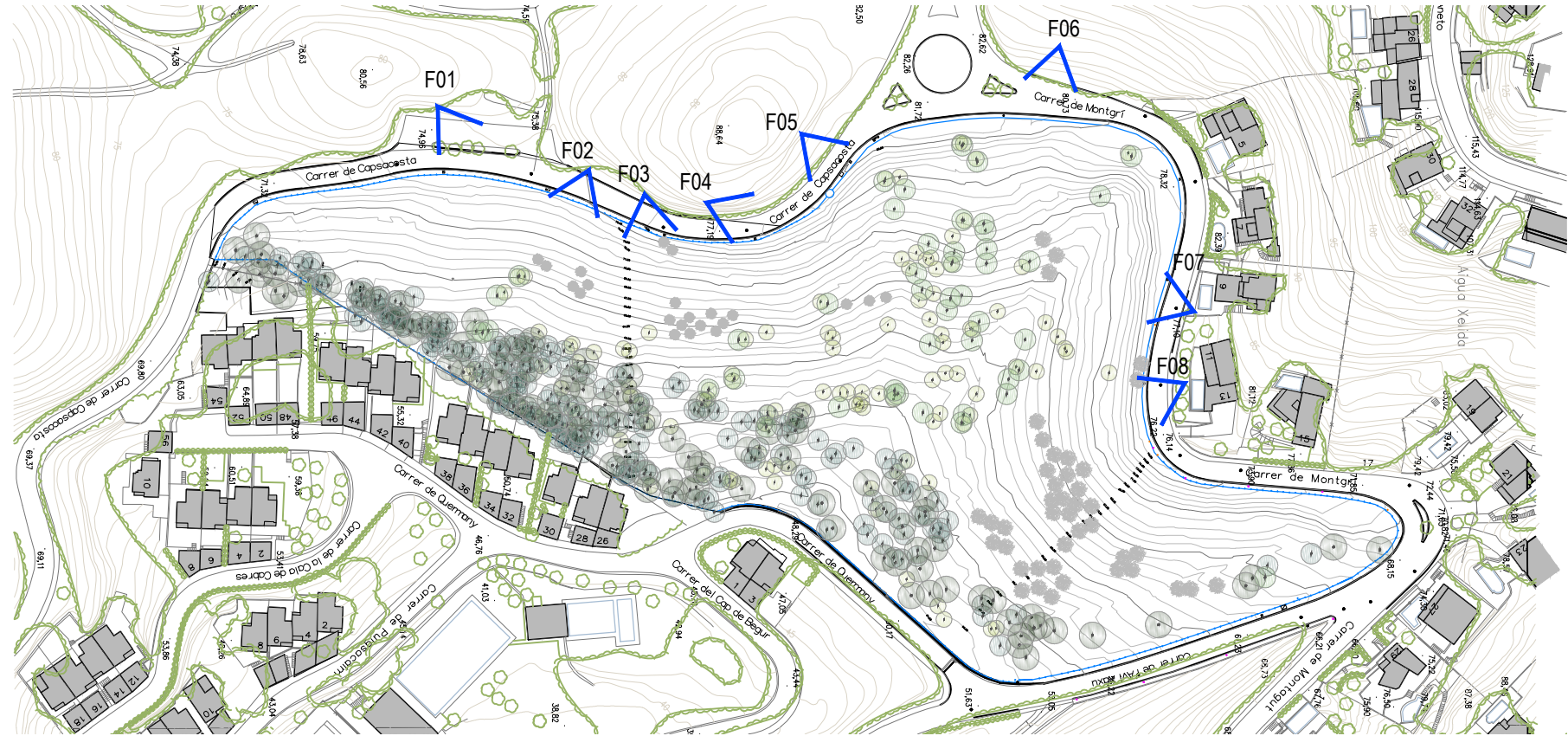
F04



F05



F06



F07



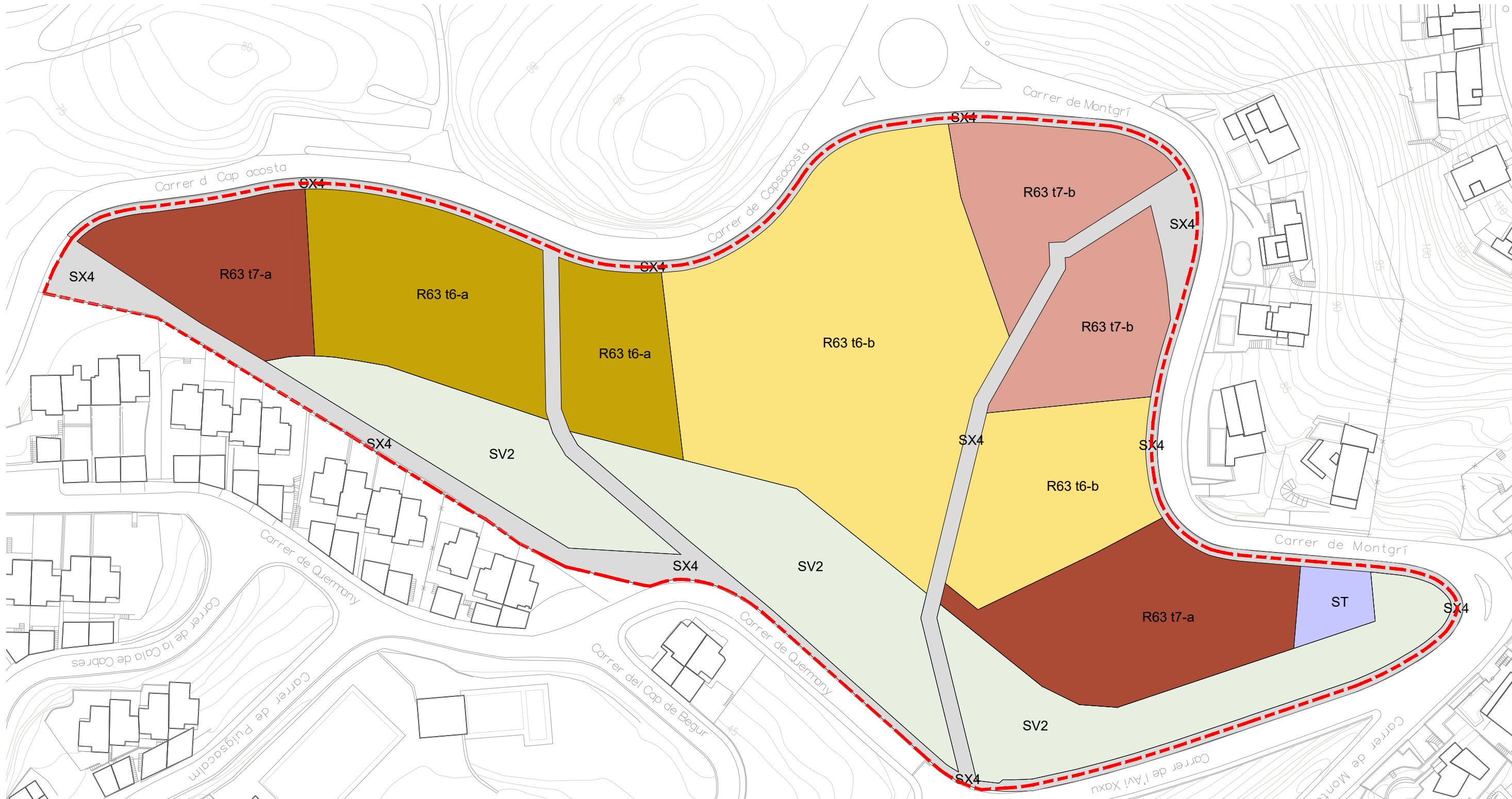
F08



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 00.0000		FOTOGRAFIES I ENTORN FOTOGRAFIES ENTORN		1.5.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/1000 A3 - 1/2000
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte: TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora: LAURA ARAGONÈS Arq. col.laboradora: ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
FGA arquitectes		arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 GIRONA arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t: 972205530		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU <i>exp. 21.25.1533 / 21.119</i>		PLANTA GENERAL SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES 06.0	
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/1000 A3 - 1/2000
 Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONES Arq. col.laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		 arquitectura.urbanisme.engineeria C/ Antonsac Rigals, 17 Eixebre 17005 - GIRONA arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com - t. 97226080	



ZONIFICACIÓ

R63 t6a	Residencial de cases aïllades (unifamiliars)	3.913,38 m ²
R63 t6b	Residencial de cases aïllades (unifamiliars)	8.491,77 m ²
R63 t7a	Residencial de cases aïllades (bifamiliars)	4.190,83 m ²
R63 t7b	Residencial de cases aïllades (bifamiliars)	3.014,72 m ²
ST	SERVEIS TÈCNICS	326,73 m ²
SV2	VERD PÚBLIC	Superfícies segons cessions fetes en reparcel·lació del 28/11/2007
SX4	VIAL PÚBLIC	

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT	
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		ZONIFICACIÓ	
CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL		DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/500 A3 - 1/1000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col·laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgarquitectes.com
www.fgarquitectes.com



06.1

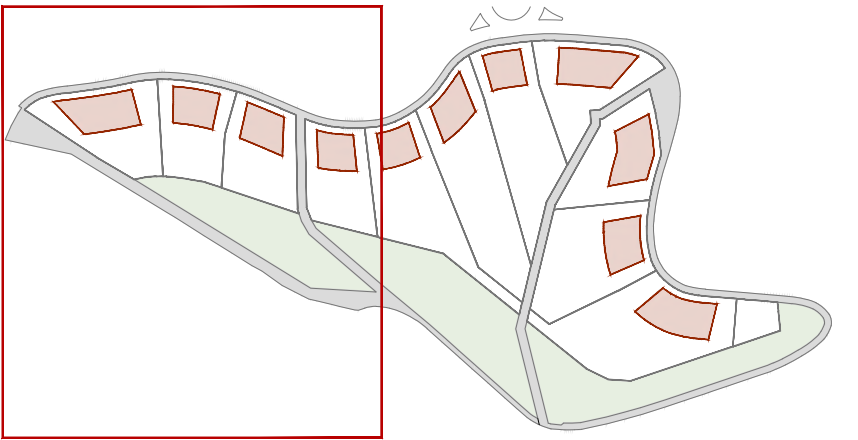


LLEGENDA

	LÍMIT D'ÀMBIT
	LÍMIT PARCEL·LES PROJECTE
	VERD PÚBLIC
	VIAL PÚBLIC

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT		06.2
exp. 21.25.1533 / 21.119		PARCEL·LACIÓ		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/500 A3 - 1/1000

LTA ARQUITECTURA	Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS	FGA arquitectes
	lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983	



LLEGENDA

	LÍMIT D'ÀMBIT
	LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE 16 m
	LÍMIT ACTUACIÓ ARQUITECTÒNICA
	GÀLIB EDIFICACIÓ
	VERD PRIVAT VP1
	VERD PRIVAT VP2
	VERD PÚBLIC
	VIAL PÚBLIC
	COTA NIVELL ACCÉS
	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)

*Mirar normativa. Els gàlibs, no seràn edificables en la seva totalitat.
*CRPB: veure punt 6c de l'article 9 i el punt 6c de l'article 10 de la normativa del PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 AIGUA XELIDA

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DETALL PLANTA D'ORDENACIÓ. GÀLIBS, COTES D'ACCÉS I DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA (CRPB)	06.3.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266300



LLEGENDA	
	LÍMIT D'ÀMBIT
	LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE 16 m
	LÍMIT ACTUACIÓ ARQUITECTÒNICA
	GÀLIB EDIFICACIÓ
	VERD PRIVAT VP1
	VERD PRIVAT VP2
	VERD PÚBLIC
	VIAL PÚBLIC
	COTA NIVELL ACCÉS
	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)

*Mirar normativa. Els gàlibs, no seràn edificables en la seva totalitat.
*CRPB: veure punt 6c de l'article 9 i el punt 6c de l'article 10 de la normativa del PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 AIGUA XELIDA

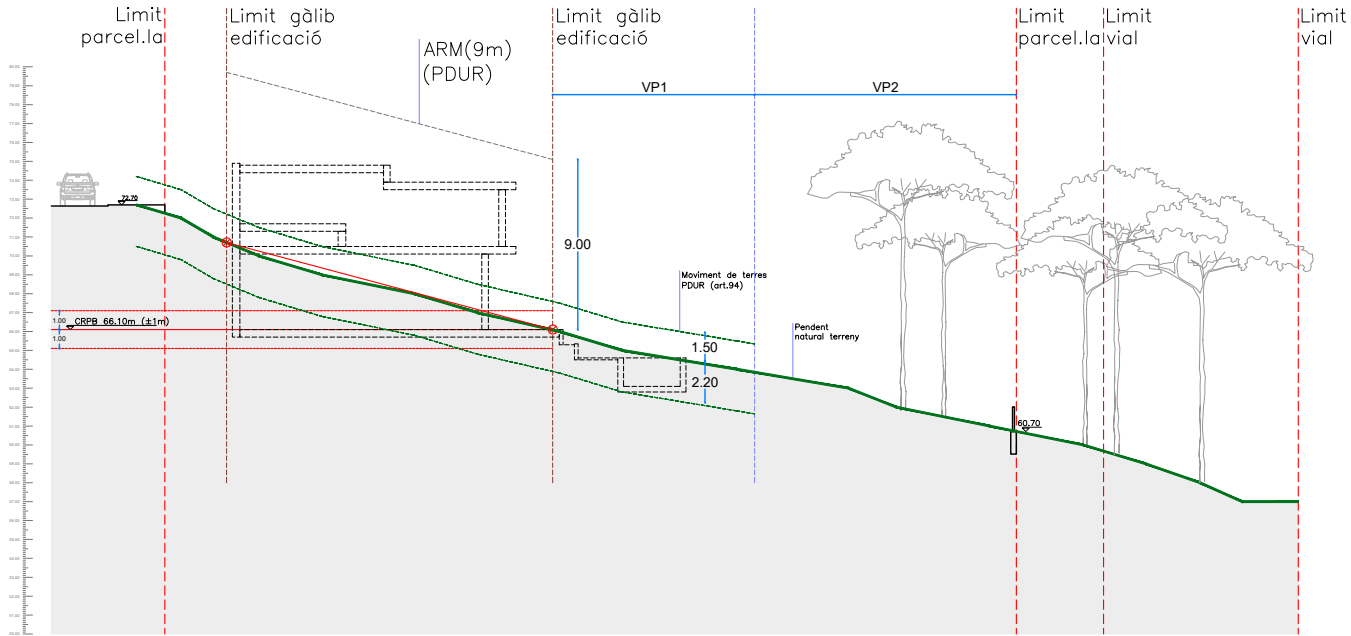
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DETALL PLANTA D'ORDENACIÓ. GÀLIBS, COTES D'ACCÉS I DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA (CRPB)		06.3.3
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600	

LTA
ARQUITECTURA

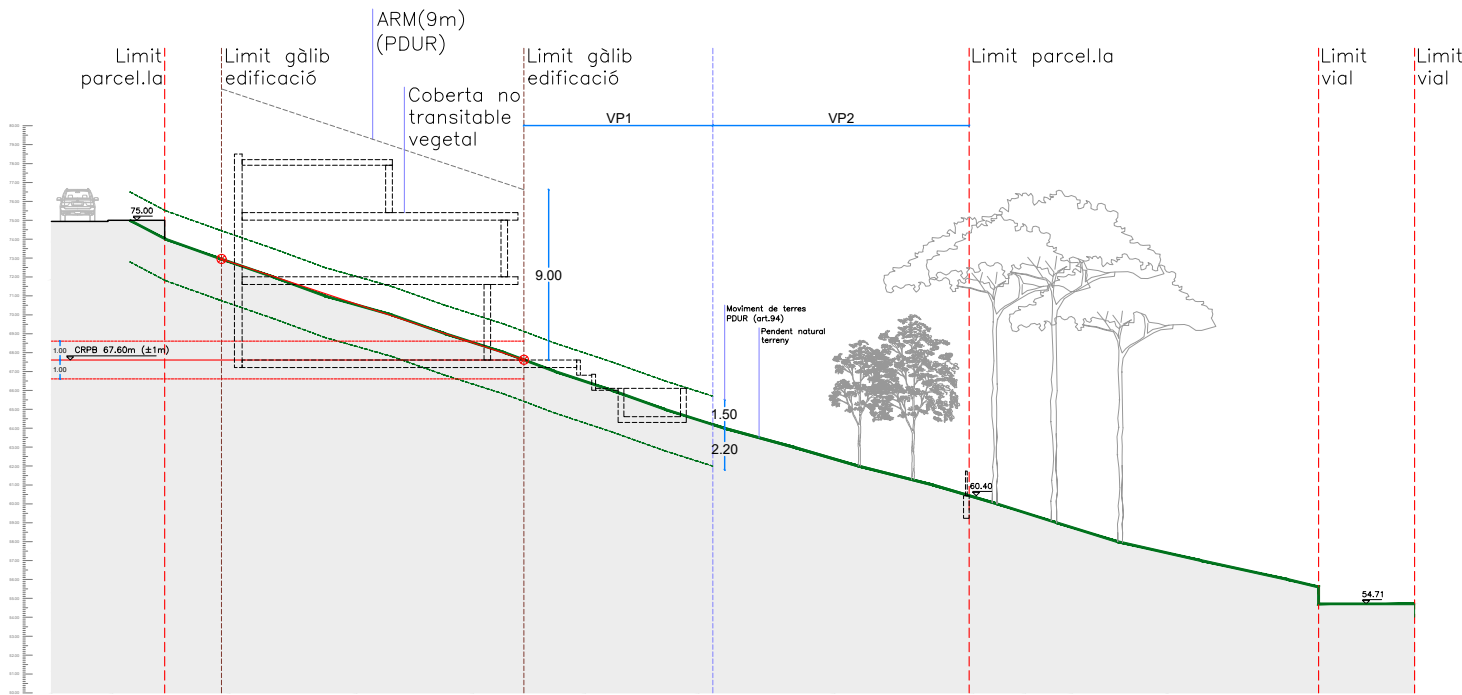
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

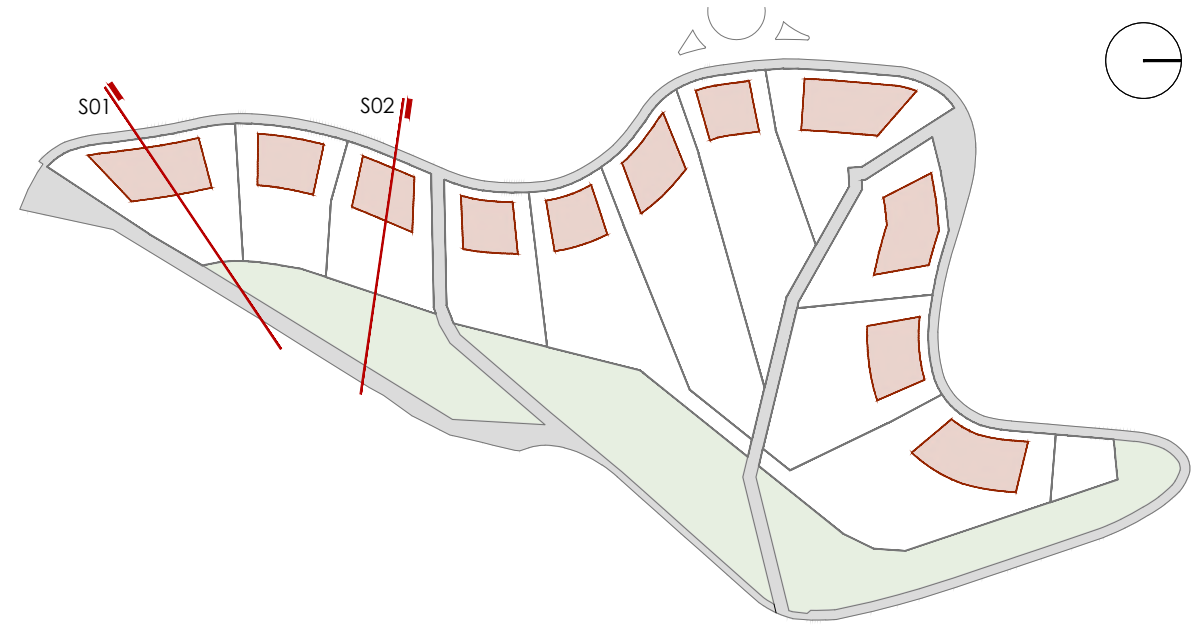
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286300



SECCIÓ 01



SECCIÓ 02

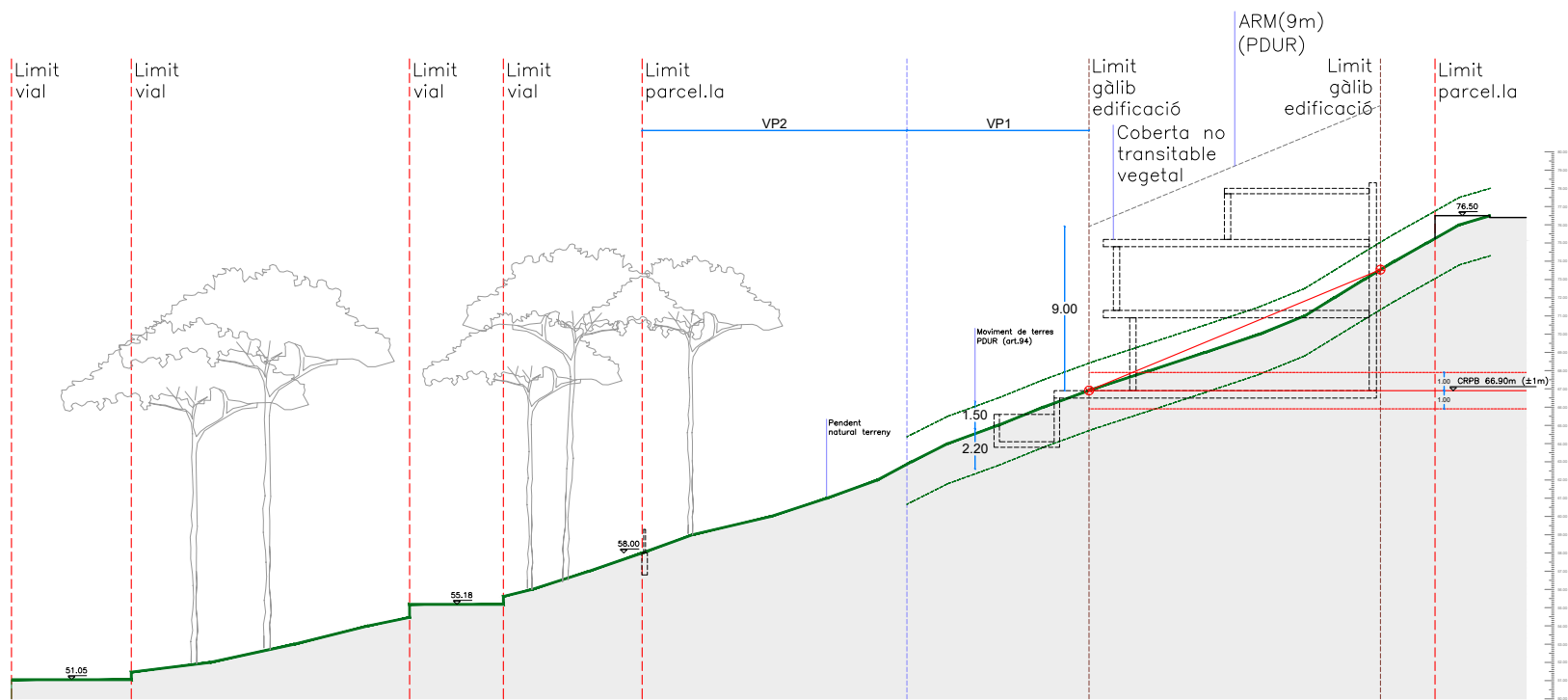


LLEENDA

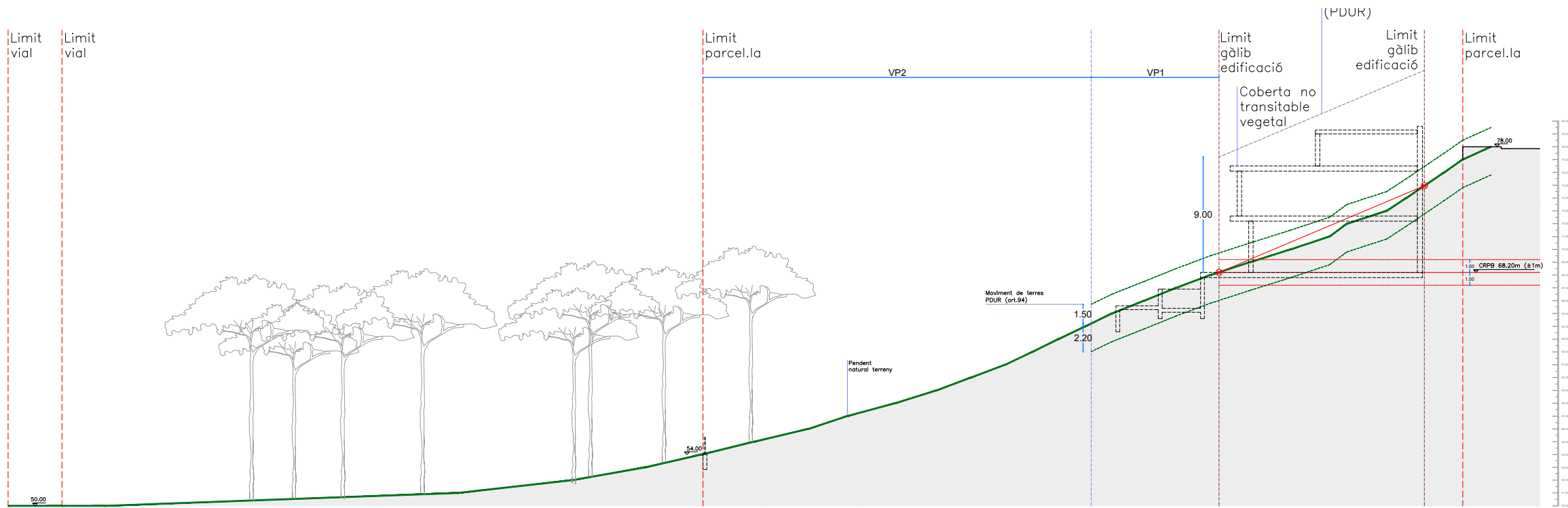
	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)
	TERRENY NATURAL
	LIMIT TRANSFORMACIÓ TERRENY NATURAL

NOTES
* LA PLANTA BAIXA COMPUTA EL 100%
*EL TERRENY NATURAL DE TOTES LES SECCIONS TENEN UNA PENDENT SUPERIOR AL 30%

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	SECCIONS INTEGRALS DEL SECTOR SECCIÓ 01-02	07.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/200 A3 - 1/400



SECCIÓ 03



SECCIÓ 04



LLEGENDA

	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)
	TERRENY NATURAL
	LIMIT TRANSFORMACIÓ TERRENY NATURAL

NOTES
* LA PLANTA BAIXA COMPUTA EL 100%
*EL TERRENY NATURAL DE TOTES LES SECCIONS TENEN UNA PENDENT SUPERIOR AL 30%

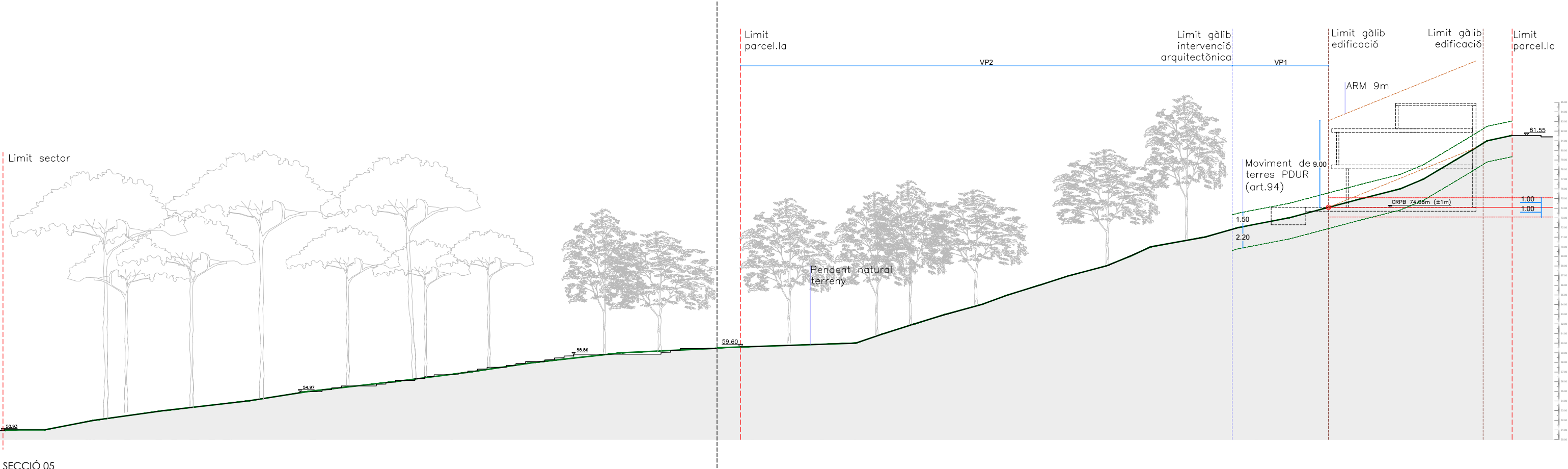
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119		SECCIONS INTEGRALS DEL SECTOR SECCIÓ 03-04		07.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS ltaarquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983 arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298630				



LLEENDA

	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)
	TERRENY NATURAL
	LIMIT TRANSFORMACIÓ TERRENY NATURAL

NOTES
* LA PLANTA BAIXA COMPUTA EL 100%
*EL TERRENY NATURAL DE TOTES LES SECCIONS TENEN UNA PENDENT SUPERIOR AL 30%



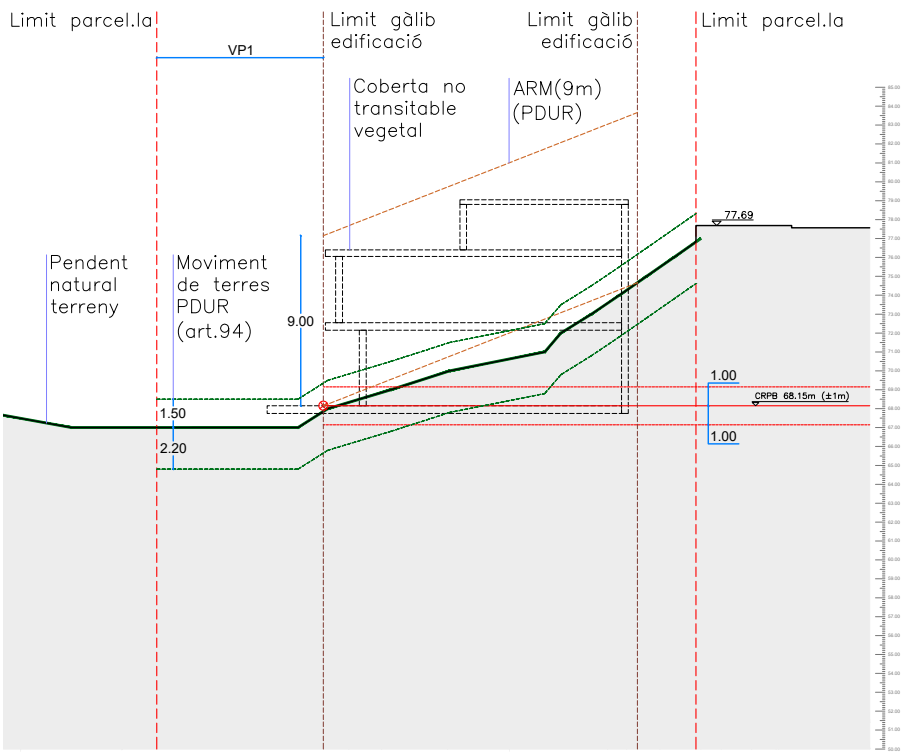
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	SECCIONS INTEGRALS DEL SECTOR SECCIÓ 05	07.3	
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/200 A3 - 1/400

LTA
ARQUITECTURA

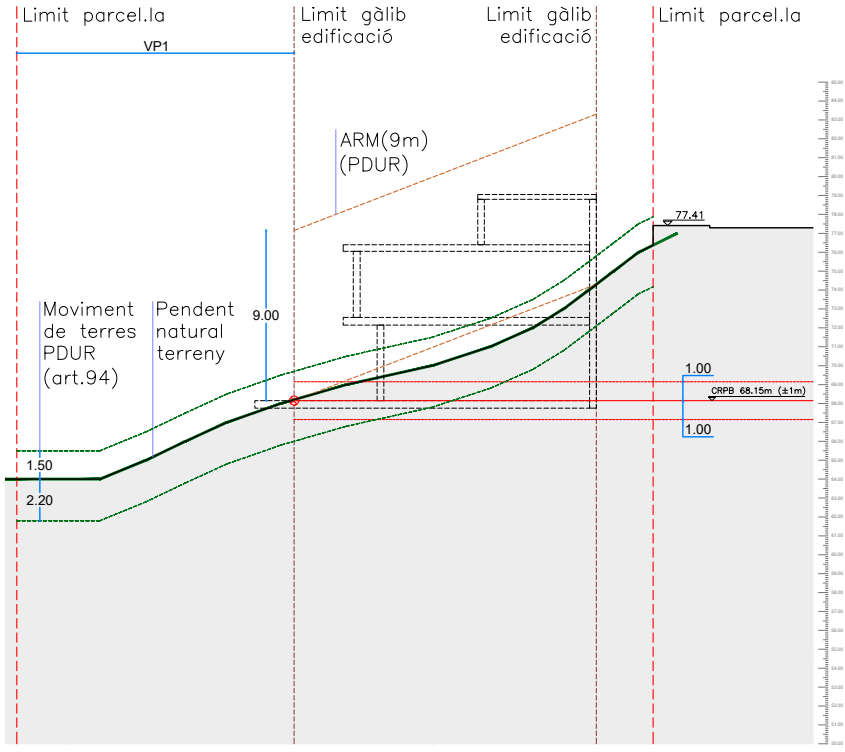
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col·laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972298600



SECCIÓ 06



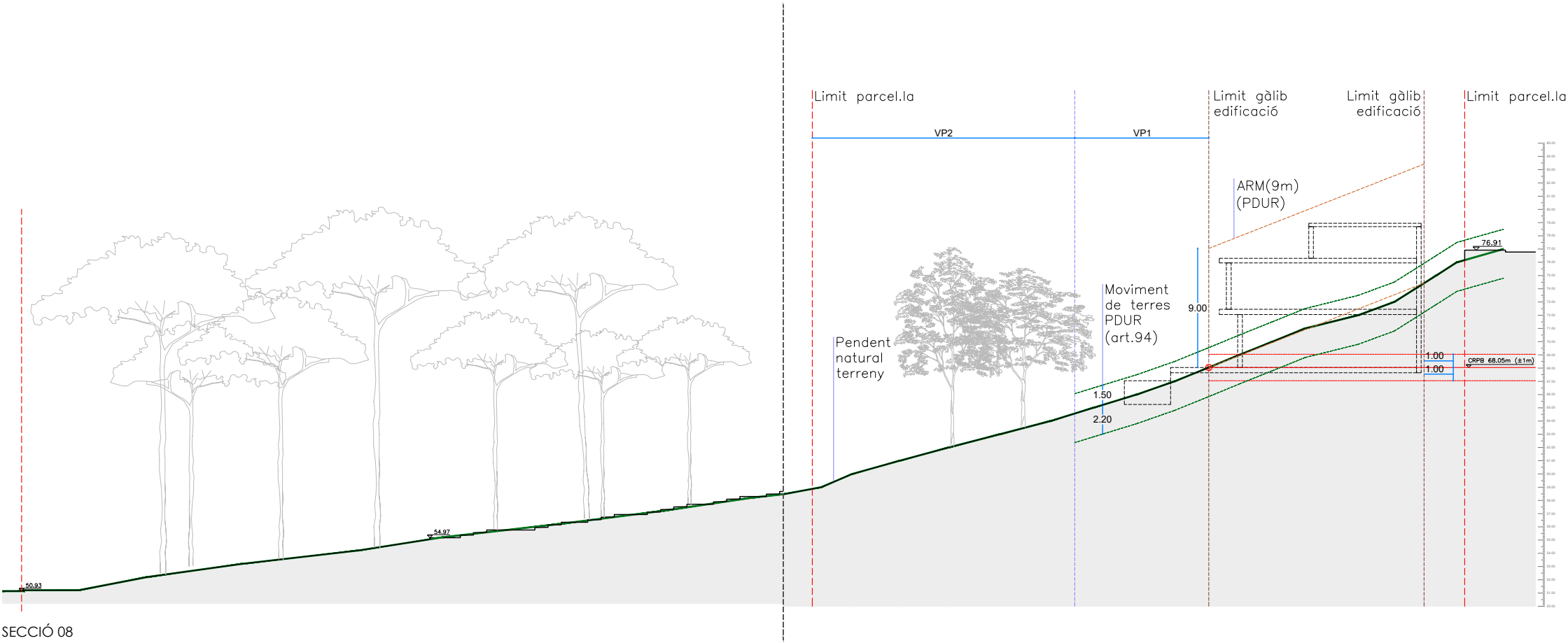
SECCIÓ 07



LLEGENDA

	COTA REFERENCIA PLANTA BAIXA (CRPB)
	TERRENY NATURAL
	LIMIT TRANSFORMACIÓ TERRENY NATURAL

NOTES
* LA PLANTA BAIXA COMPUTA EL 100%
*EL TERRENY NATURAL DE TOTES LES SECCIONS TENEN UNA PENDENT SUPERIOR AL 30%



SECCIÓ 08

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		SECCIONS INTEGRALS DEL SECTOR		07.4
		SECCIÓ 06-07-08		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/200 A3 - 1/400	

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972298630



LLEGENDA	
	ALZINA +3m
	ALZINA
	PI GRAN
	PI PETIT
	ARBRES A ELIMINAR
	LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE 16 m
	LÍMIT ACTUACIÓ ARQUITECTÒNICA
	GÀLIB EDIFICACIÓ

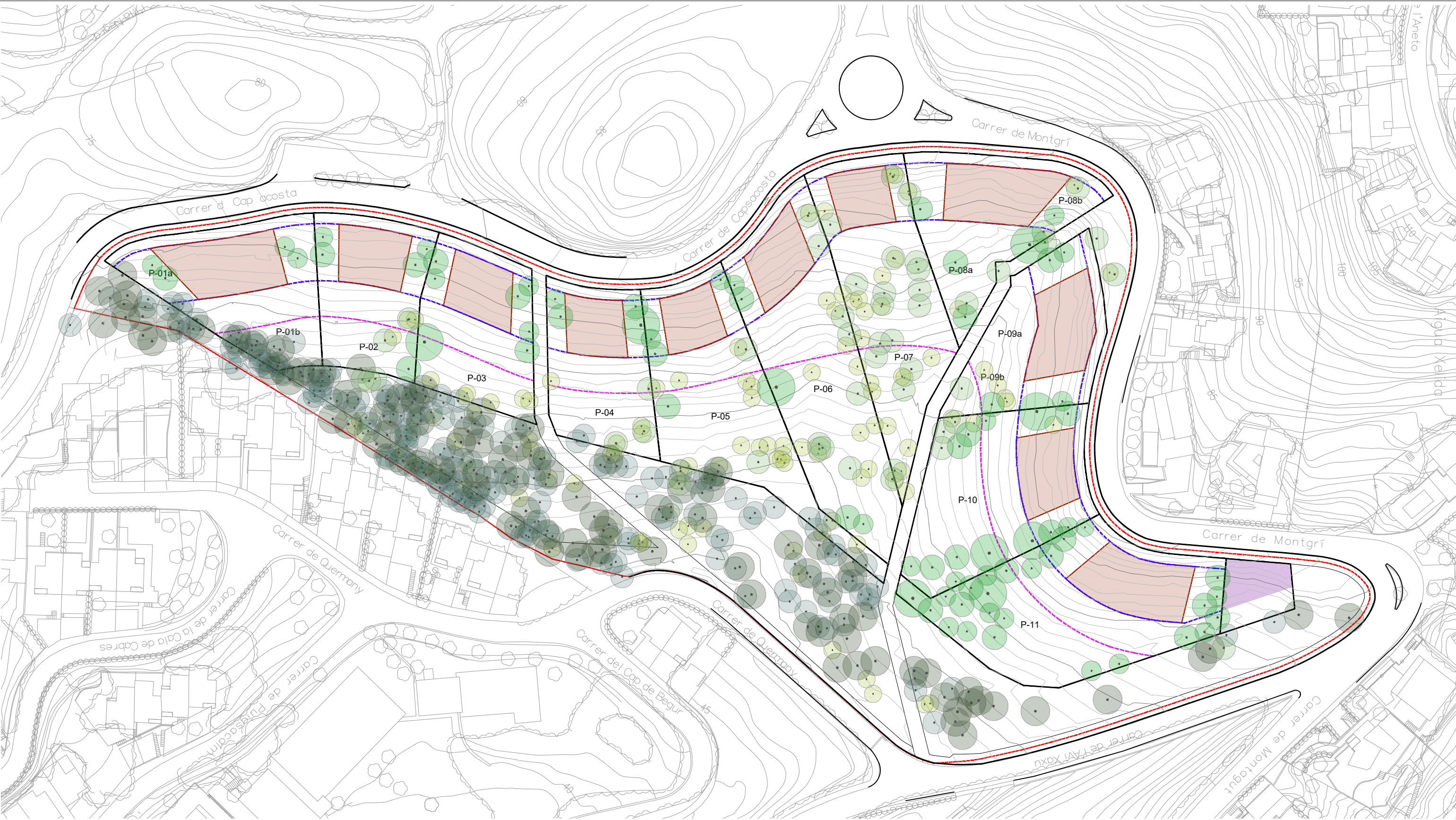
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		ESTUDI DE JARDINERIA		08.1
exp. 21.25.1533 / 21.119		ESTAT ACTUAL VEGETACIÓ I ARBRES A ELIMINAR		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/500 A3 - 1/1000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgarquitectes.com
www.fgarquitectes.com t. 972286300



LLEGGENDA

	ALZINA +3m
	ALZINA
	PI GRAN
	PI PETIT
	ARBRES A ELIMINAR
	ARBRES DE NOVA PLANTACIÓ (PINS O ALZINES SURERES) (18/20 cm de perímetre de tronc)
	LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE 16 m
	LÍMIT ACTUACIÓ ARQUITECTÒNICA
	GÀLIB EDIFICACIÓ

Nº D'ARBRES MINIM PER PARCEL·LA
(arbres de nova plantació + arbres existents)

	ESPAI LLIBRE (VP1+VP2)	Nº ARBRES (150 PEUS/HA)
P-01	641,48	10
P-02	656,12	10
P-03	774,32	12
P-04	750,61	11
P-05	1.513,45	23
P-06	1.835,89	28
P-07	1.484,05	22
P-08	603,68	9
P-09	576,35	9
P-10	1.326,38	20
P-11	1.657,49	25
TOTALS		177

VEGETACIÓ HERBÀCIA I ARBUSTIVA RECOMENADA



ARBRES PRESENTS A LA PROPOSTA



PLA DE MILLORA URBANA
PAU a2.1 TAMARIU

SITUACIÓ:
CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)

ESTUDI DE JARDINERIA

TIPOLOGIA D'ARBRES I VEGETACIÓ A PLANTAR

CLIENT:
BRISANATURA COSTA BRAVA, SL

DATA:
SETEMBRE 2022

08.3

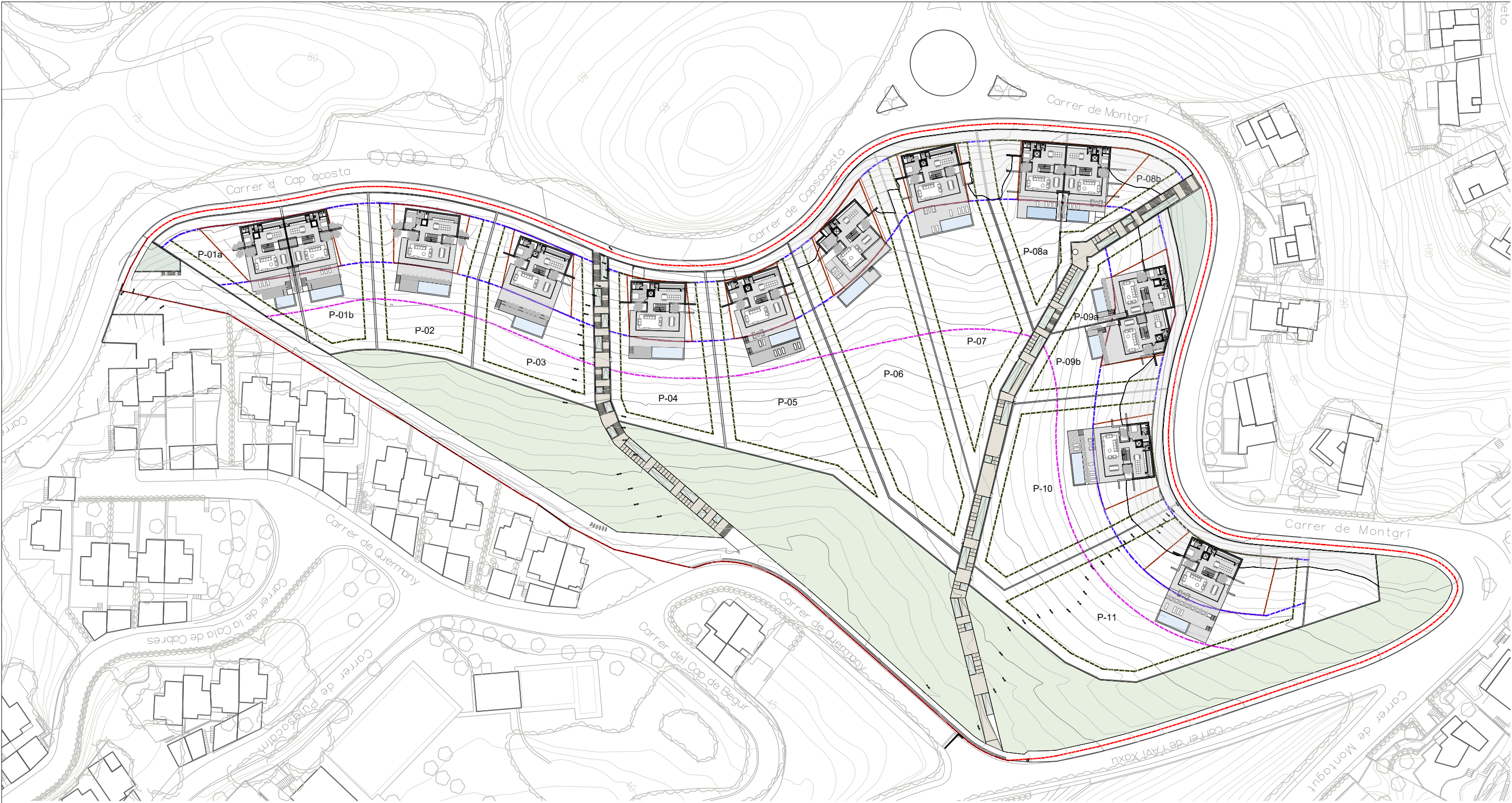
ESCALA:
A1 - 1/500
A3 - 1/1000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
ltaarquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - GIRONA
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286300



	LÍMIT D'ÀMBIT
	SEPARACIÓ 3 m AMB LÍMITS PARCEL·LA
	LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE 16 m
	LÍMIT ACTUACIÓ ARQUITECTÒNICA
	GÀLIB EDIFICACIÓ

	COMPARATIU NORMATIVA PMU PAU A2.1 AIGUA XELIDA I PROPOSTA NO VINCULANT				
	OCUPACIÓ		EDIFICABILITAT		
	MAX. PERMESA (m2)	PROJECTE (m2)	INDEX (m2/m2)	MAX. PERMESA (m2st)	PROJECTE (m2st)
P-01	385,94	305,38	0,40	651,46	597,56
P-02	245,70	191,84	0,35	445,83	362,55
P-03	241,39	208,08	0,35	476,95	398,79
P-04	213,34	208,08	0,35	446,69	398,79
P-05	206,71	208,08	0,23	433,42	398,79
P-06	256,33	188,91	0,23	532,66	380,14
P-07	208,02	208,08	0,23	436,05	398,79
P-08	379,32	333,20	0,50	785,70	660,88
P-09	345,07	316,24	0,50	721,67	619,42
P-10	277,10	207,95	0,23	460,22	398,84
P-11	389,68	208,10	0,40	819,36	398,61
S.T.	-	-	0,25	-	-
TOTALS	3148,62	2.583,94		6210,00	5013,16
DIFERENCIES APROFITAMENT	-564,68			-1196,84	

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE + PB + P1)		
		TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	298,78
	CASA 01b	298,78
P-02	CASA 02	362,55
P-03	CASA 03	398,79
P-04	CASA 04	398,79
P-05	CASA 05	398,79
P-06	CASA 06	380,14
P-07	CASA 07	398,79
P-08	CASA 08a	330,44
	CASA 08b	330,44
P-09	CASA 09a	318,49
	CASA 09b	300,93
P-10	CASA 10	398,84
P-11	CASA 11	398,61
		5013,16

PLA DE MILLORA URBANA
PAU a2.1 TAMARIU

exp. 21.25.1533 / 21.119

SITUACIÓ:
CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)

PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA
(NO VINCULANT) PLANTES
PLANTA BAIXA GENERAL

CLIENT:
BRISANATURA COSTA BRAVA, SL

09.1

DATA:
SETEMBRE 2022

ESCALA:
A1 - 1/500
A3 - 1/1000

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col·laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - GIRONA
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286030



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE + PB + P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA BAIXA		09.1.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266030



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

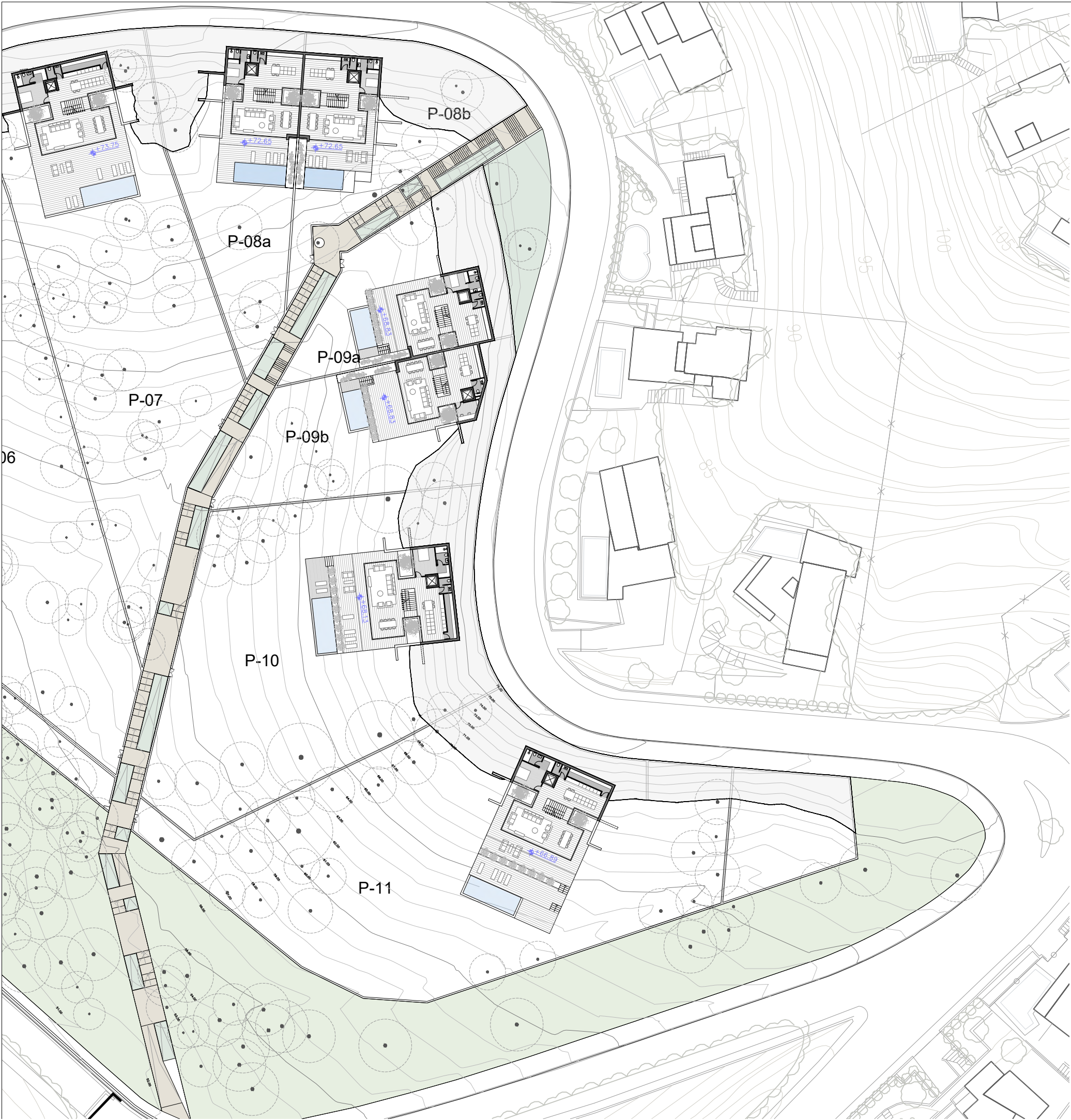
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA BAIXA		09.1.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
ltaarquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

FGA
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria
C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
www.fgaarquitectes.com
t. 972266000



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA BAIXA		09.1.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixes 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286000



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA PRIMERA		09.2.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286000



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

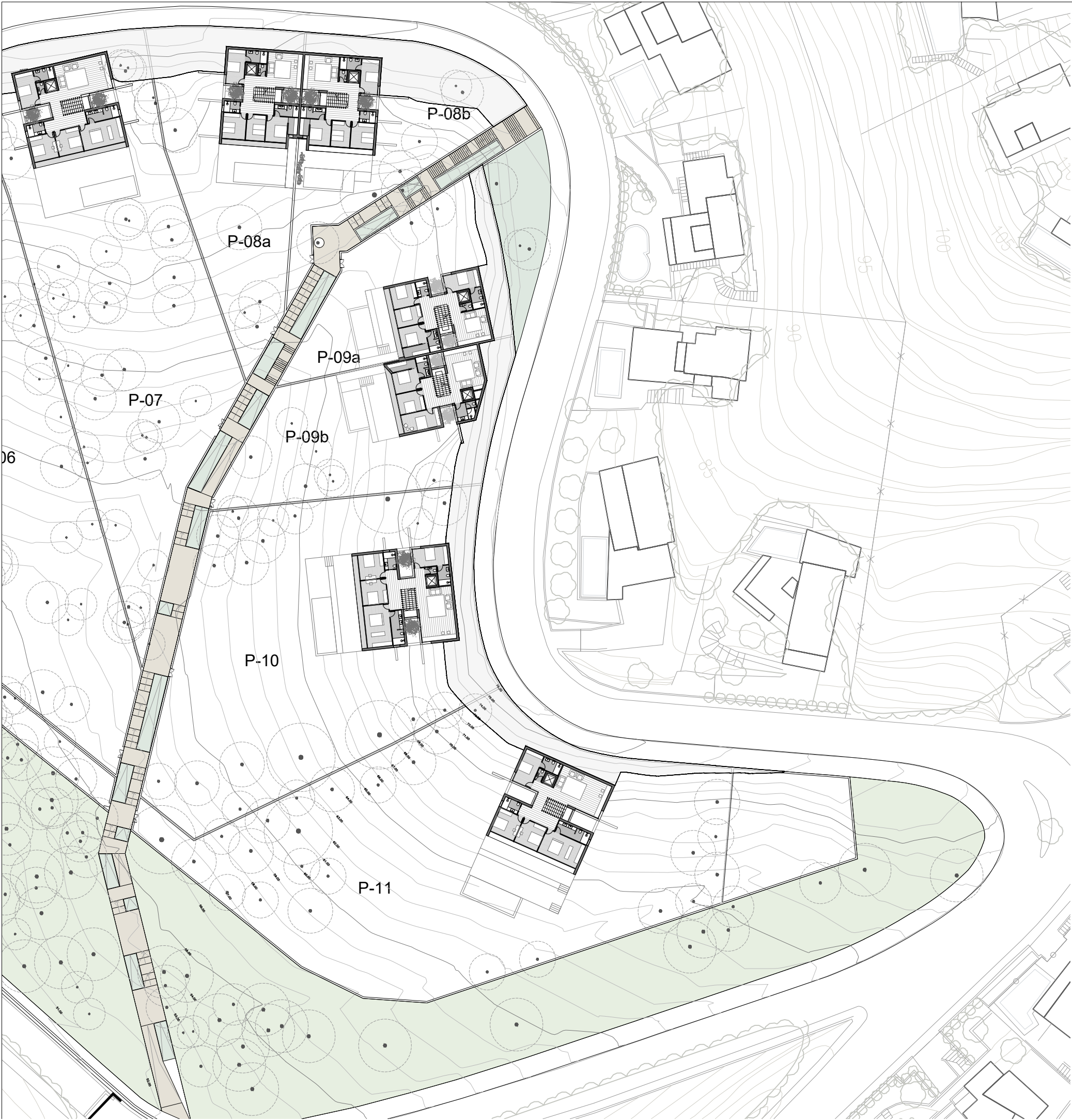
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA PRIMERA		09.2.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972288320



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

PLA DE MILLORA URBANA
PAU a2.1 TAMARIU

exp. 21.25.1533 / 21.119

PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA
(NO VINCULANT) PLANTES
DETALL PLANTA PRIMERA

09.2.3

SITUACIÓ:
CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)

CLIENT:
BRISANATURA COSTA BRAVA, SL

DATA:
SETEMBRE 2022

ESCALA:
A1 - 1/300
A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266300



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA ACCÉS		09.3.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgarquitectes.com
www.fgarquitectes.com t. 972288300



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

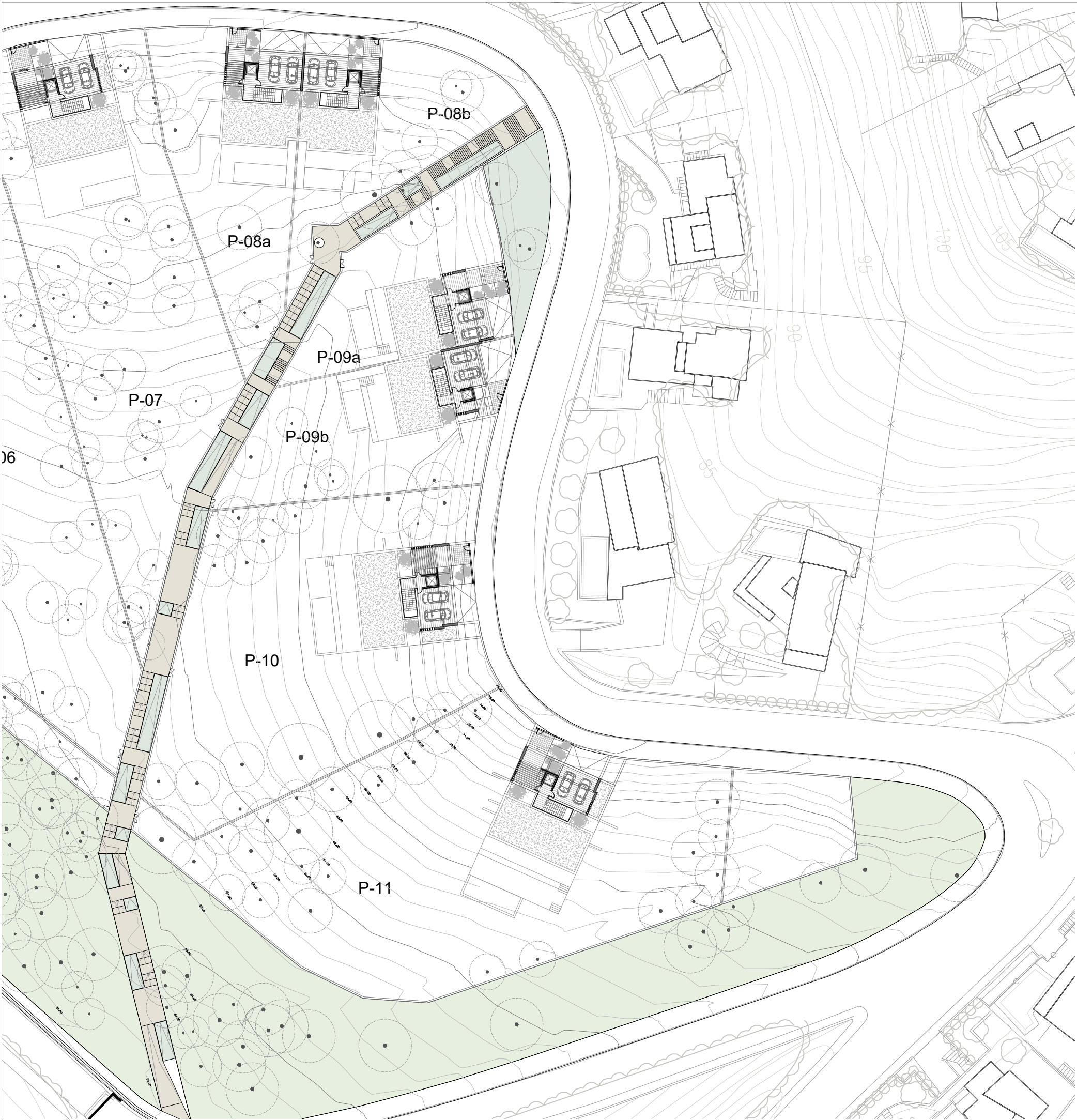
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA ACCÉS		09.3.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972288320



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES (ANNEXE+PB+P1)					
		Cos annexe	P1 (m²)	PB (m²)	TOTAL (m²)
P-01	CASA 01a	-	152,69	146,09	298,78
	CASA 01b	-	152,69	146,09	298,78
P-02	CASA 02	-	191,84	170,71	362,55
P-03	CASA 03	20,00	208,08	170,71	398,79
P-04	CASA 04	20,00	208,08	170,71	398,79
P-05	CASA 05	20,00	208,08	170,71	398,79
P-06	CASA 06	20,00	188,91	171,23	380,14
P-07	CASA 07	20,00	208,08	170,71	398,79
P-08	CASA 08a	20,00	166,60	143,84	330,44
	CASA 08b	20,00	166,60	143,84	330,44
P-09	CASA 09a	20,00	162,49	136,00	318,49
	CASA 09b	20,00	153,75	127,18	300,93
P-10	CASA 10	20,00	207,95	170,89	398,84
P-11	CASA 11	20,00	208,10	170,51	398,61
					5013,16

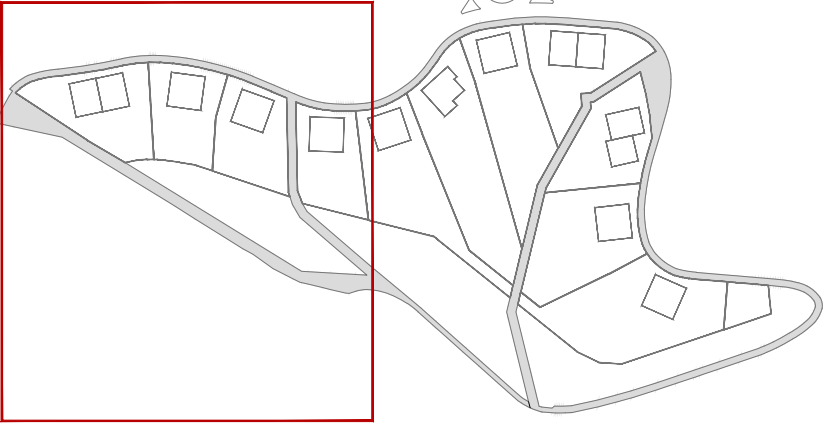
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA ACCÉS		09.3.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266300



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANES DETALL PLANTA COBERTA		09.4.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

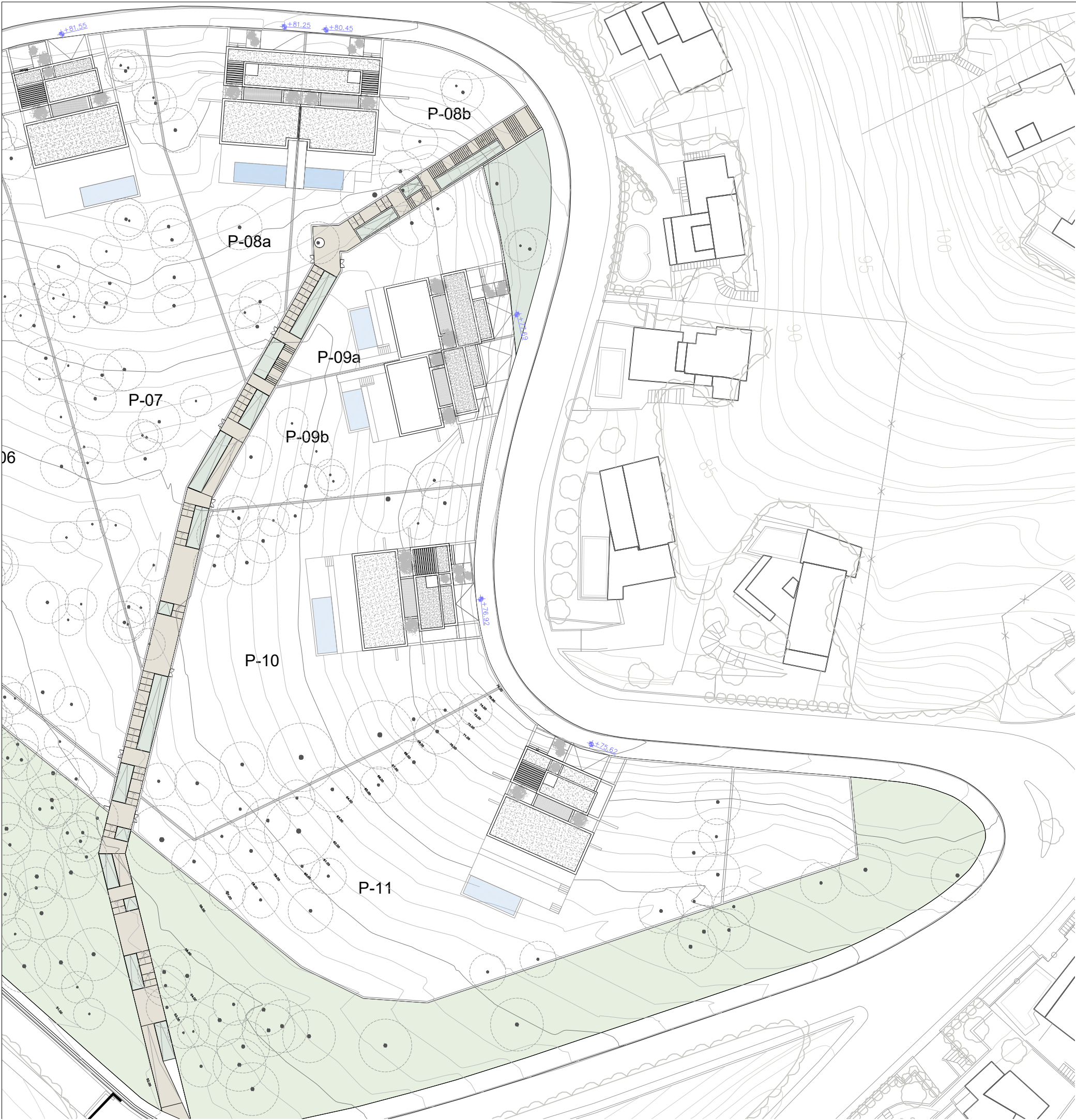
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266000



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA COBERTA		09.4.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298030		



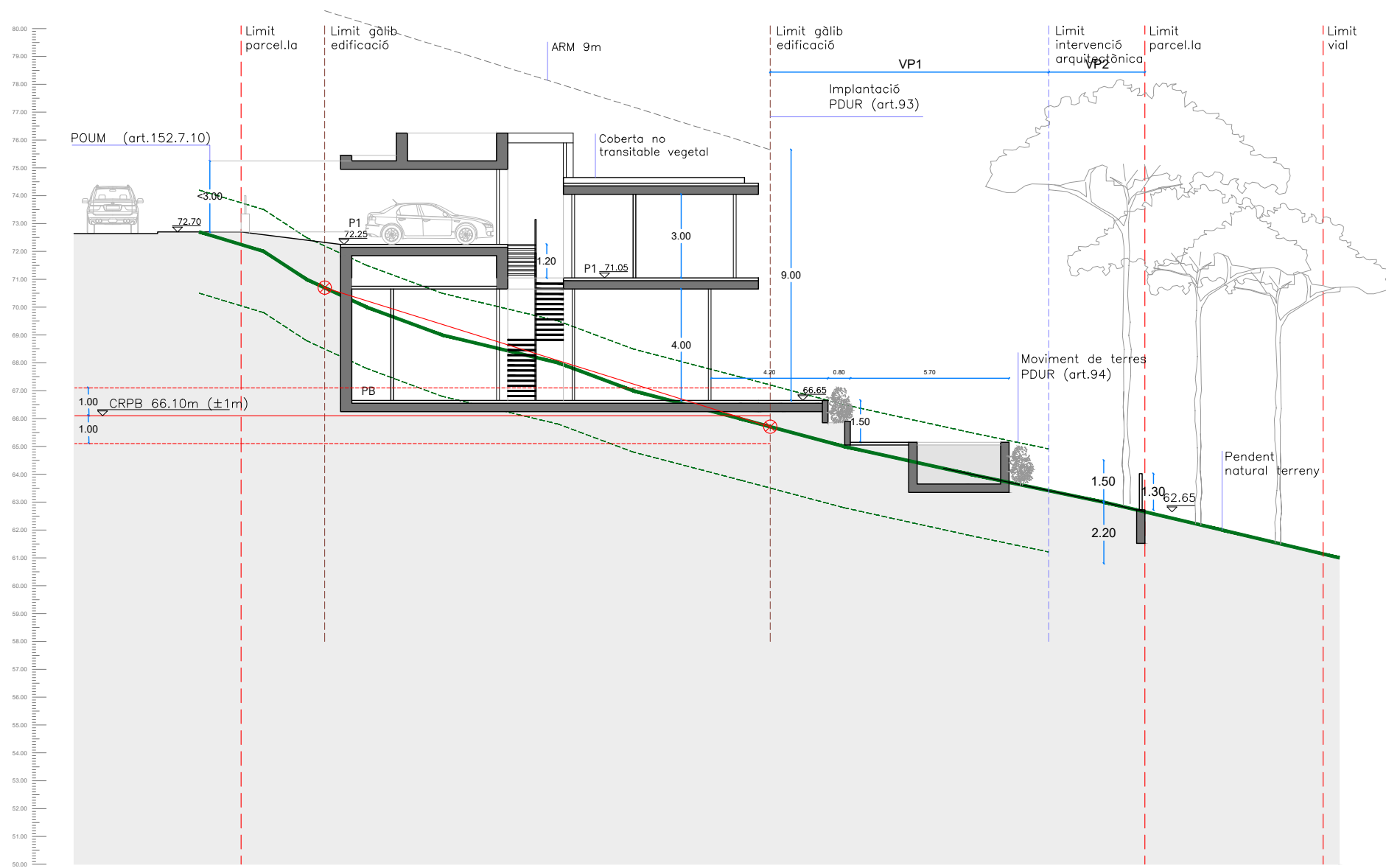
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) PLANTES DETALL PLANTA COBERTA		09.4.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600

LTA
ARQUITECTURA

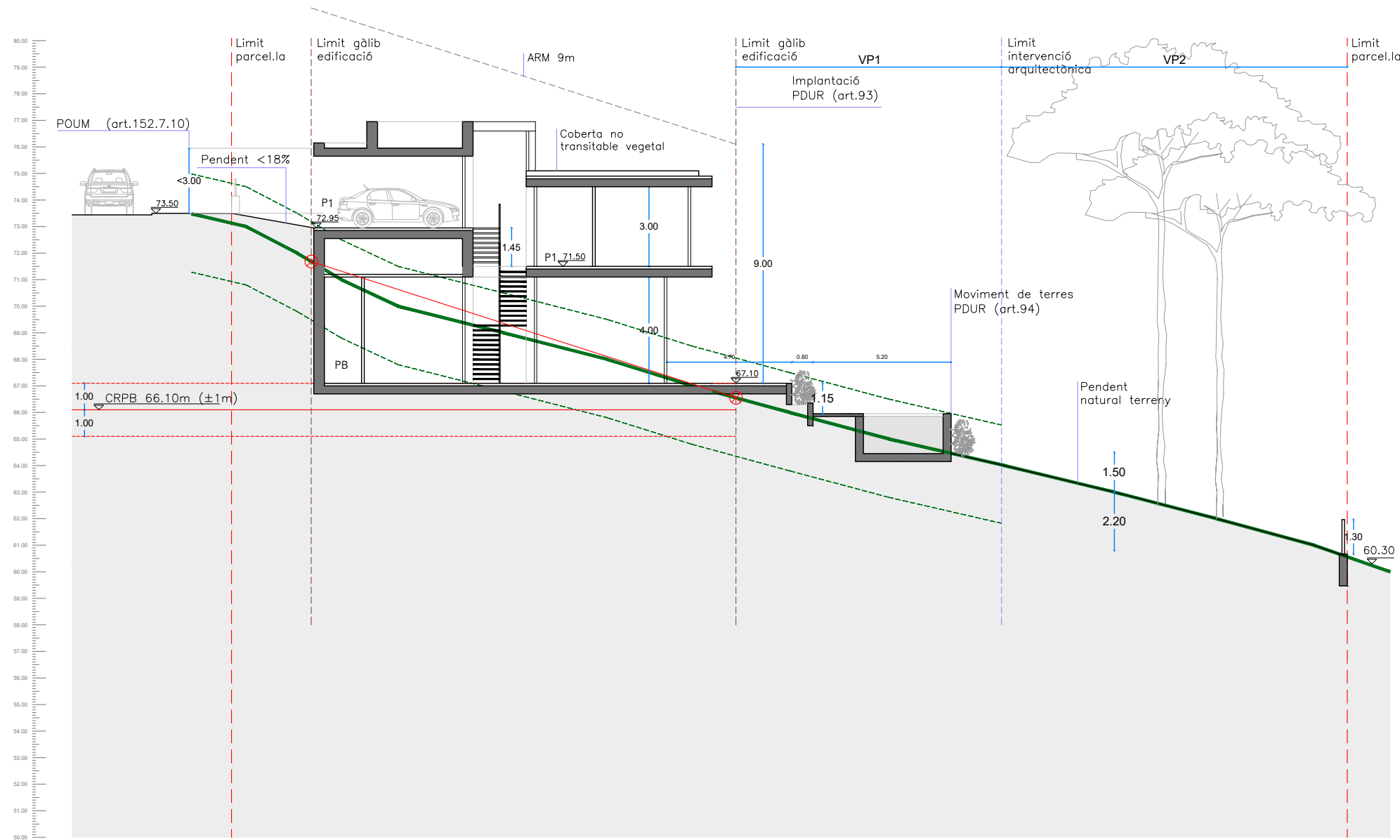
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

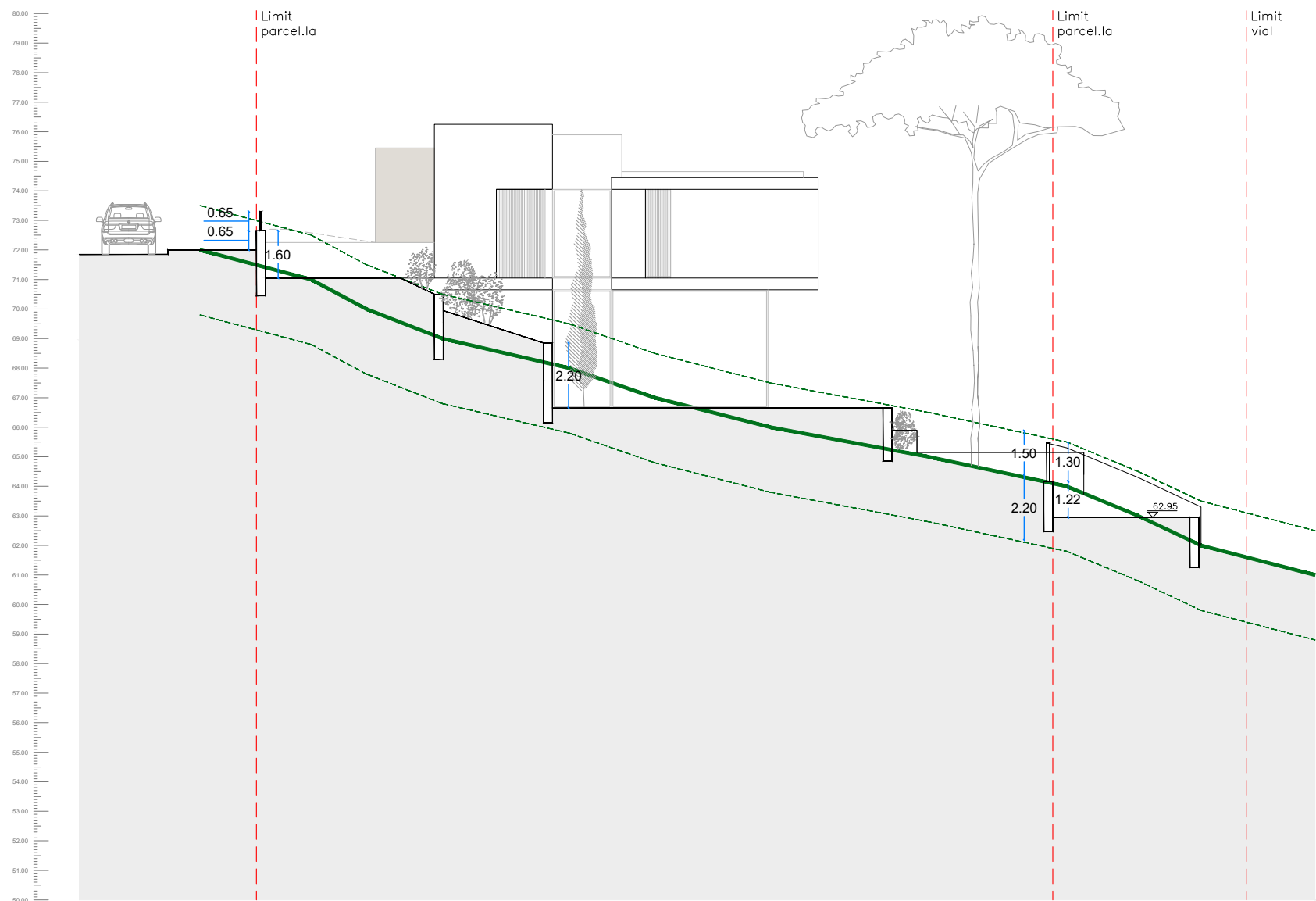
C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972286300



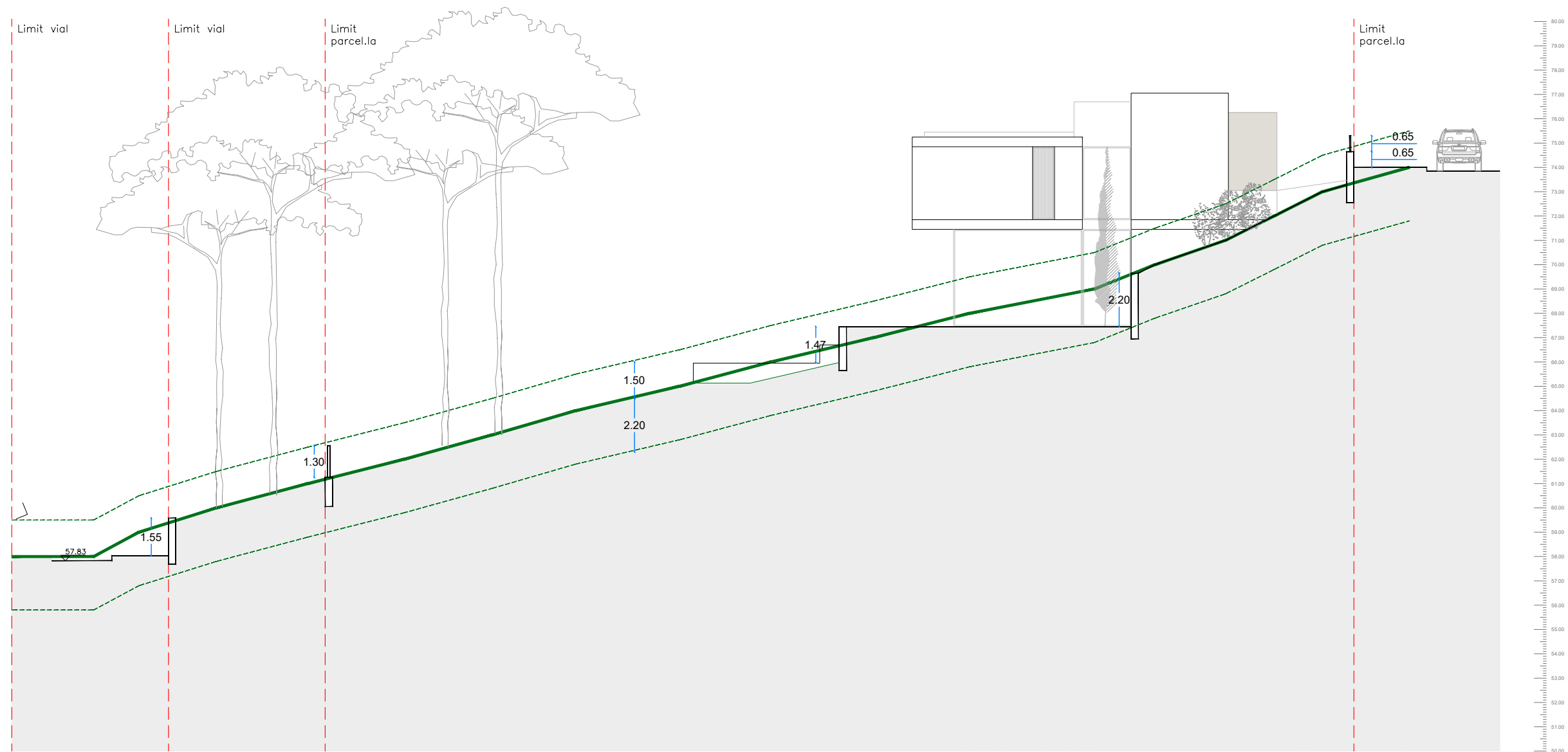
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU <i>exp. 21.25.1533 / 21.119</i>	PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 01A	10.1.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022 ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. E. 17002 GIRONA 972 539 983 arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Ramonca Figuer, 17 bisbis 17005 Girona avd@fgarquitectes.com www.fgarquitectes.com - T. 972208010		



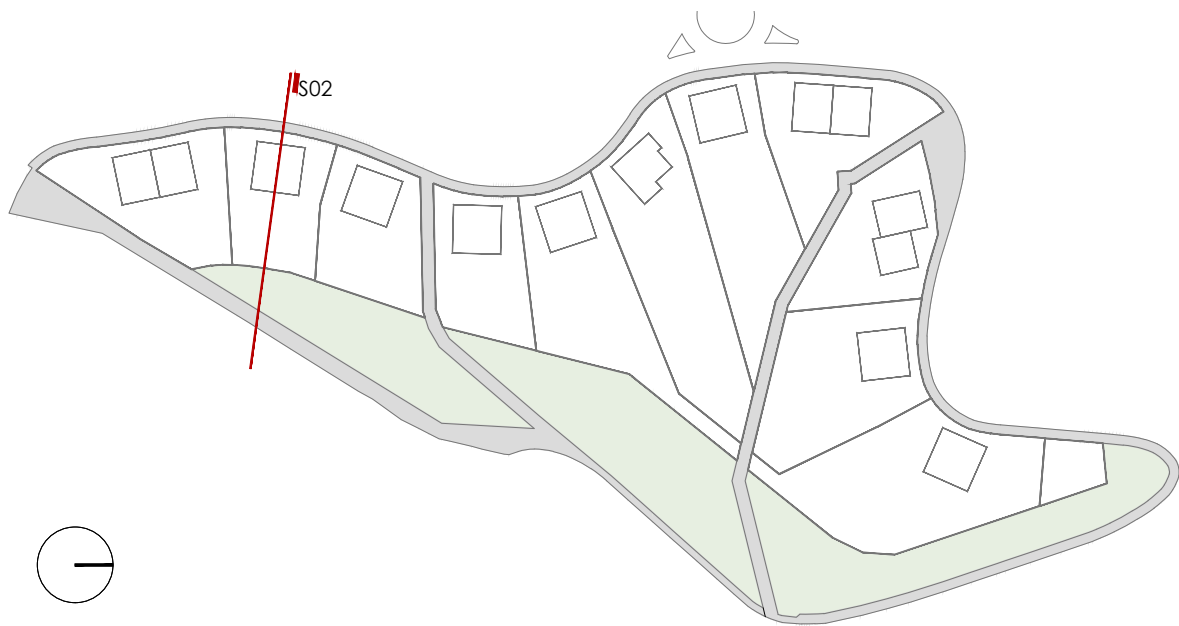
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS		10.1.2
exp. 21.25.1533 / 21.119		SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 01B		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgarquitectes.com www.fgarquitectes.com t. 972286300

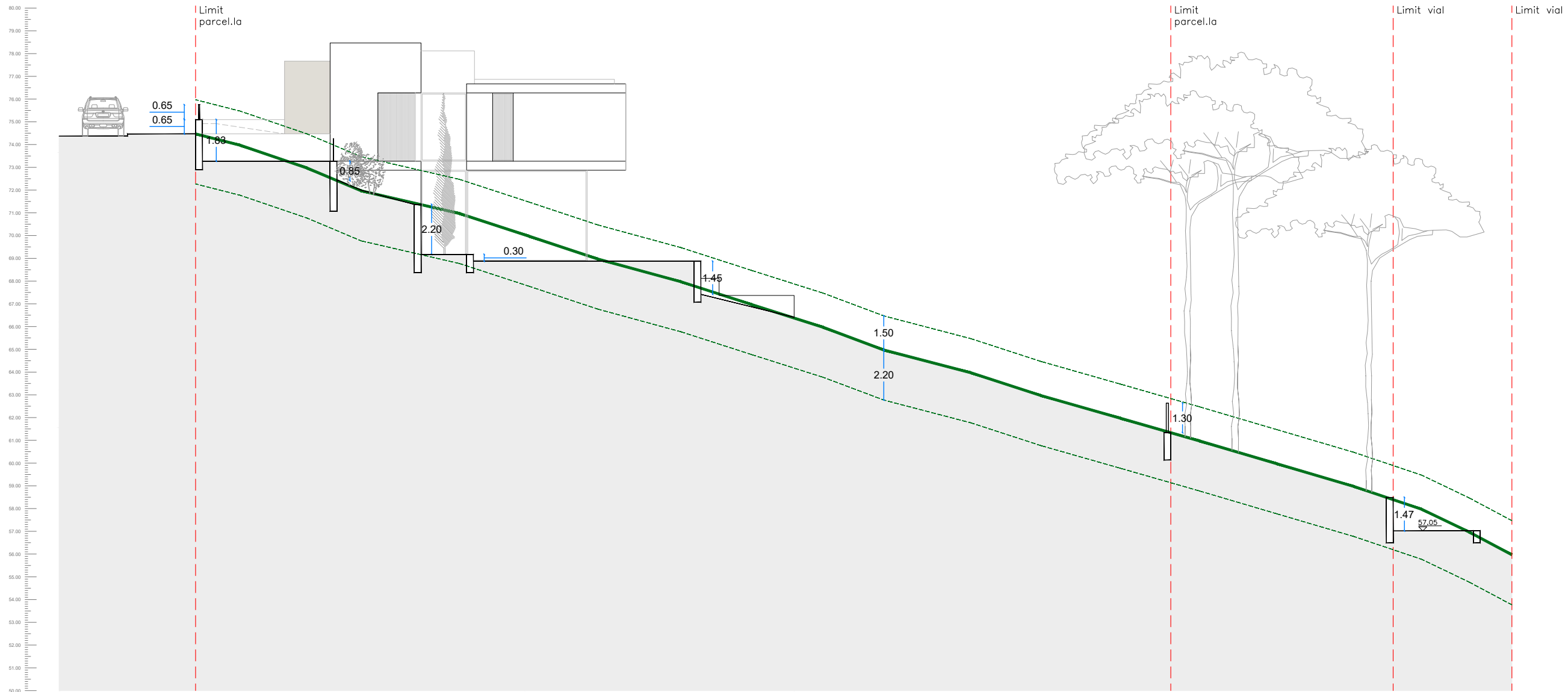


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 01		10.1.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		

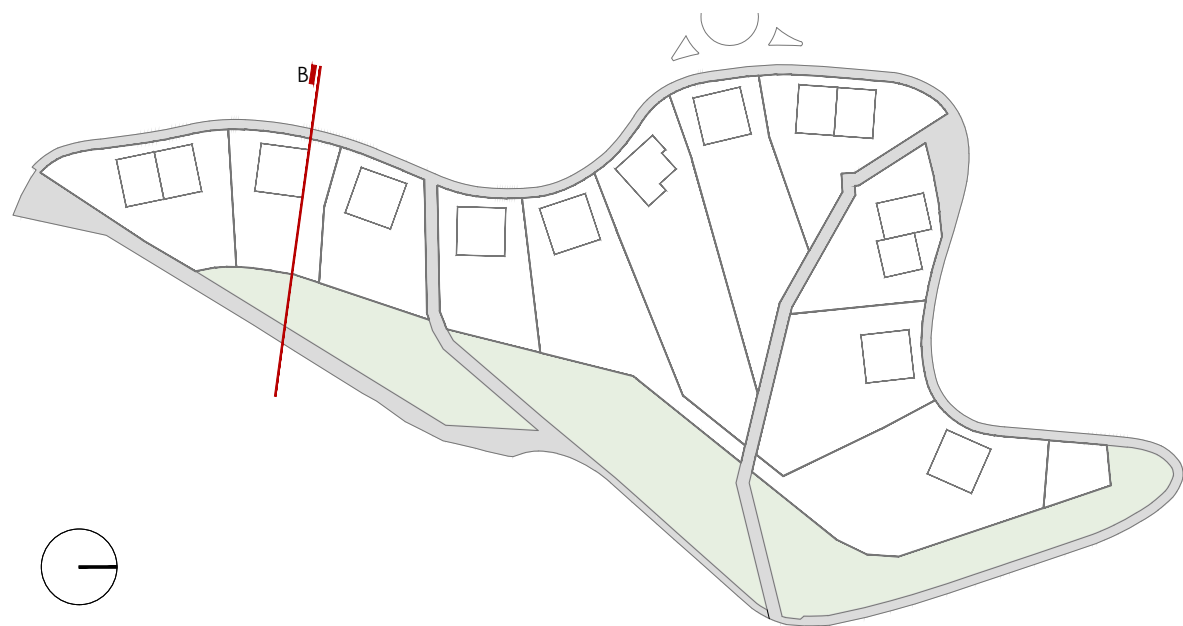
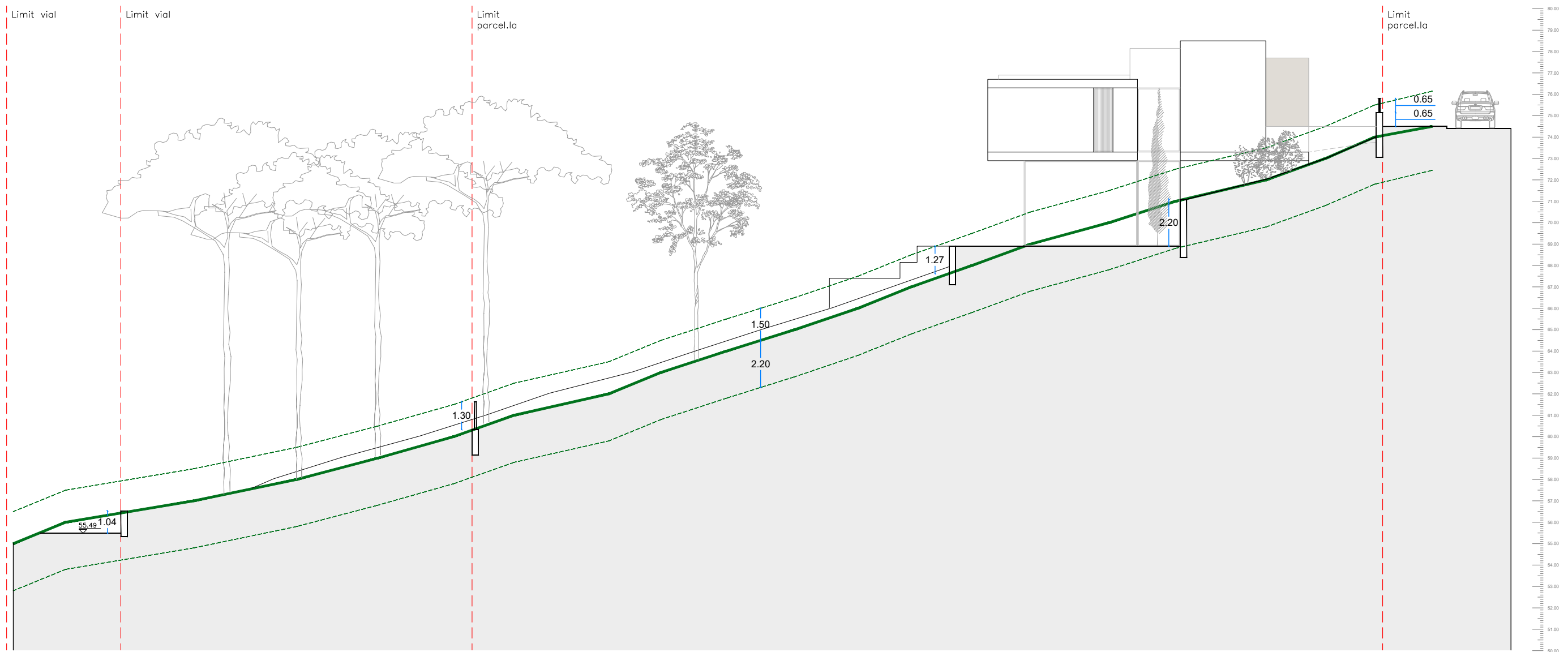


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 01		10.1.4
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972086300		

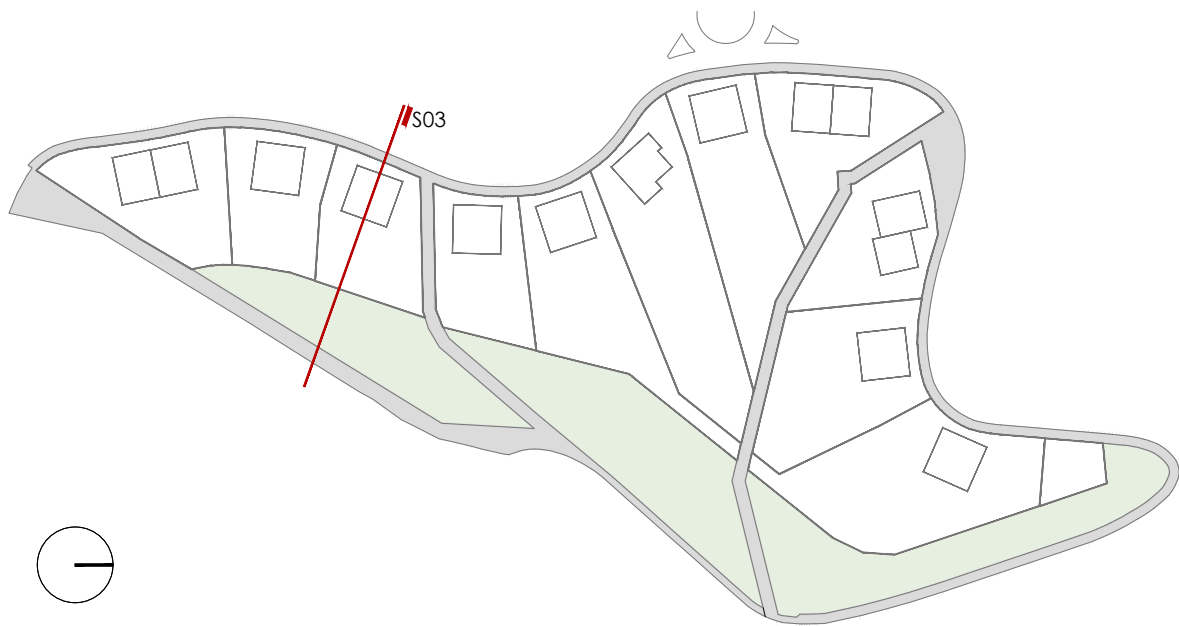


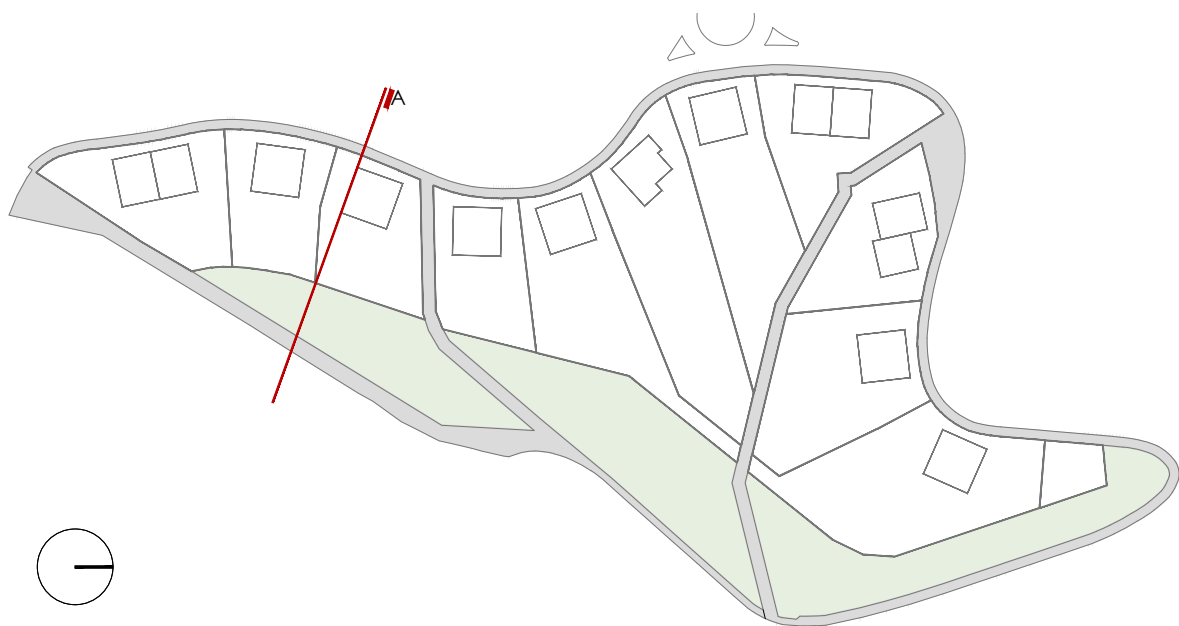
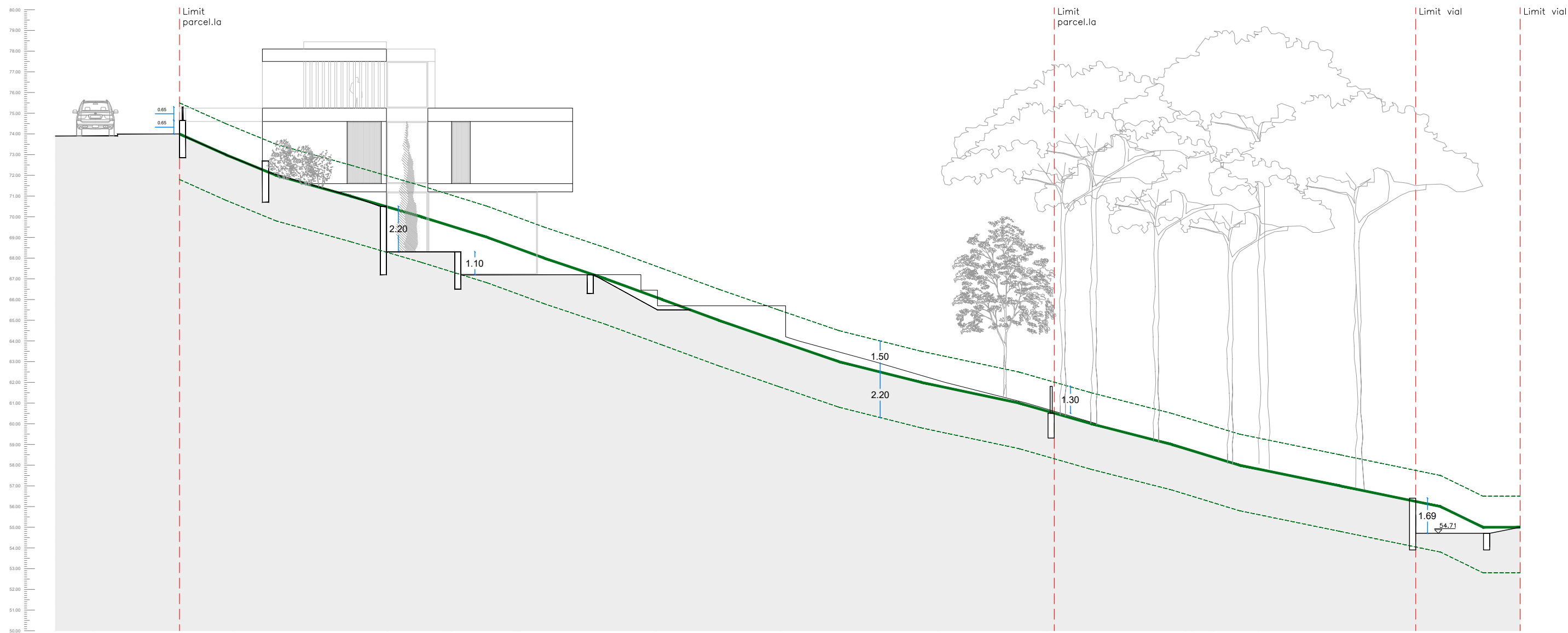


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 02		10.2.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALA FRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		

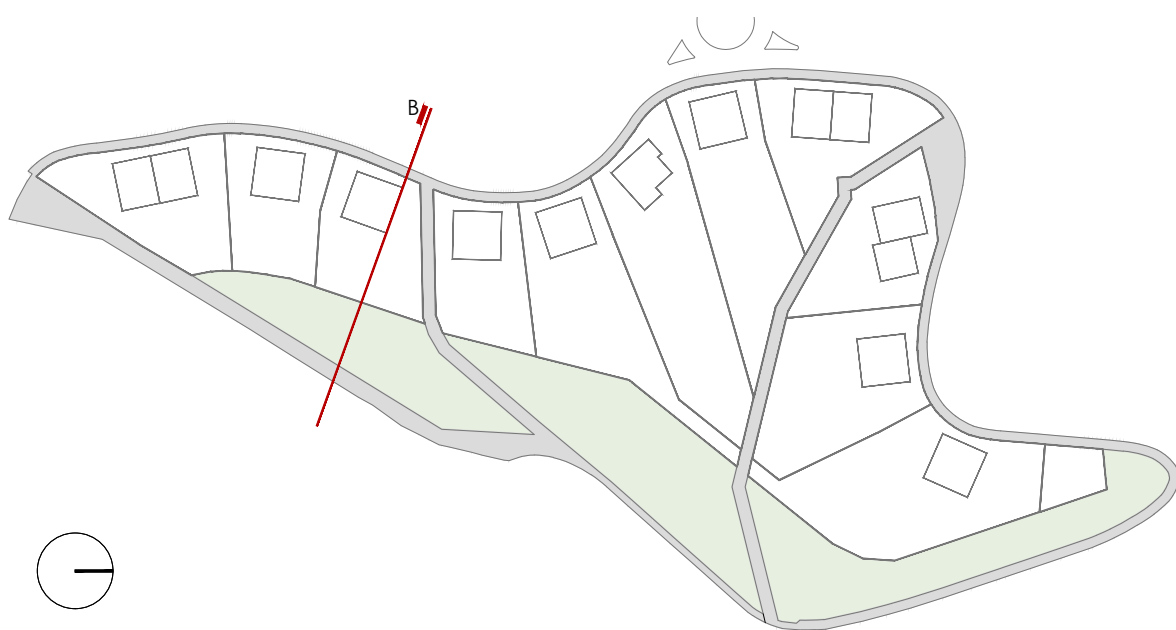
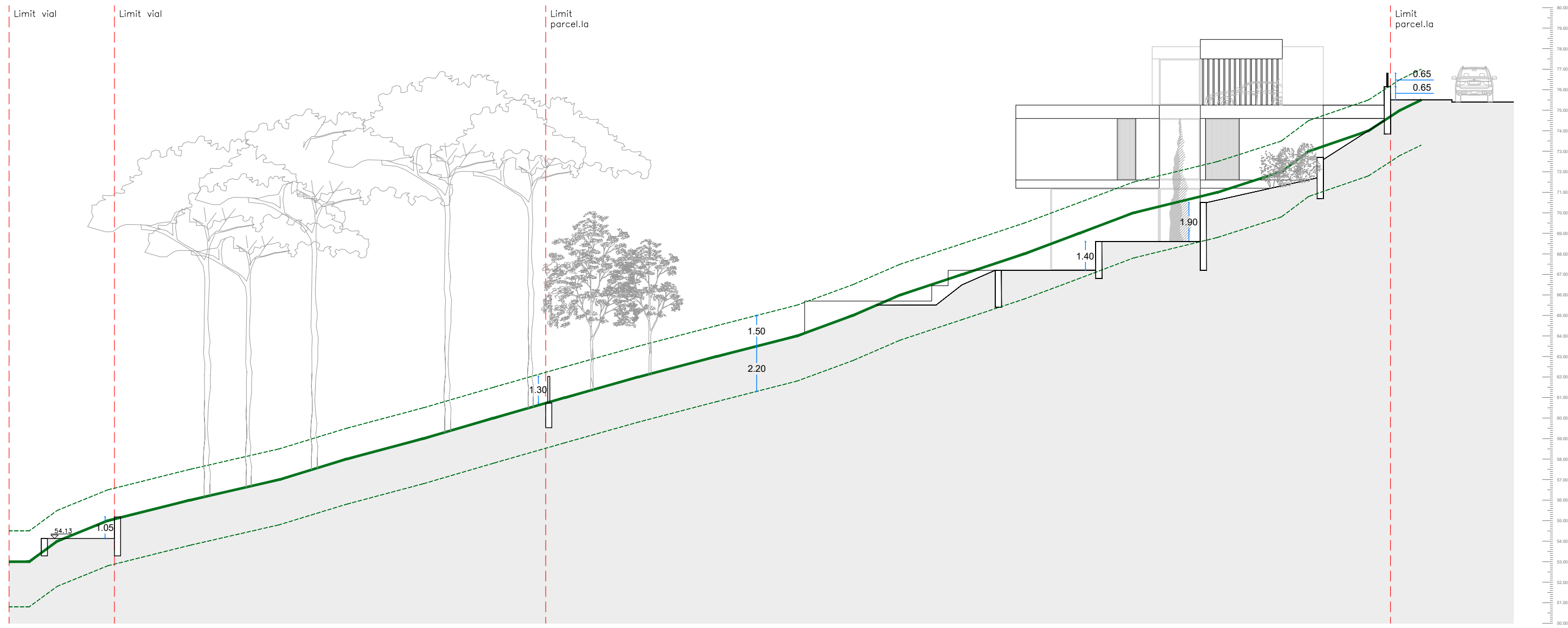


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 02		10.2.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALA FRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972086300		

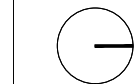
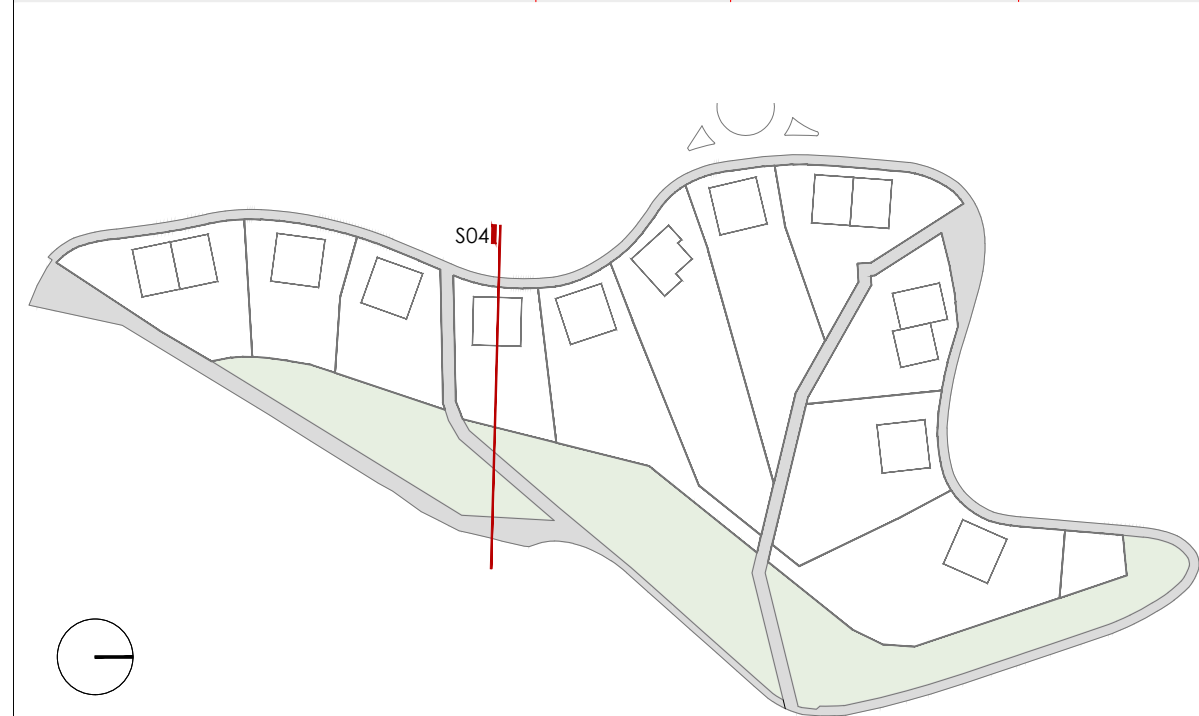




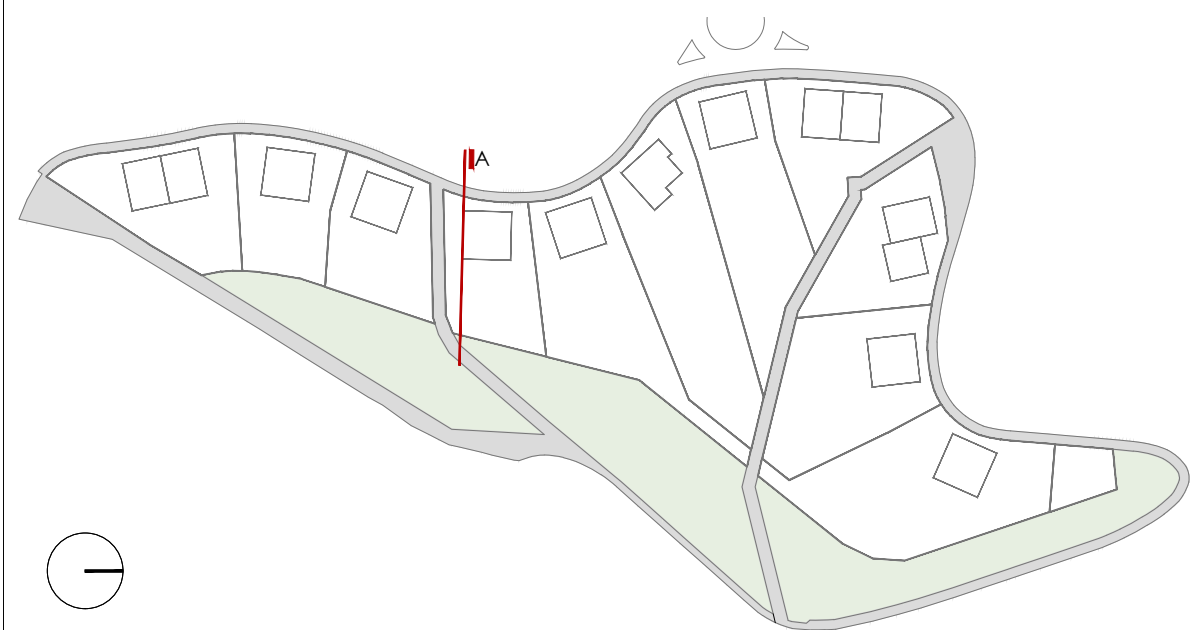
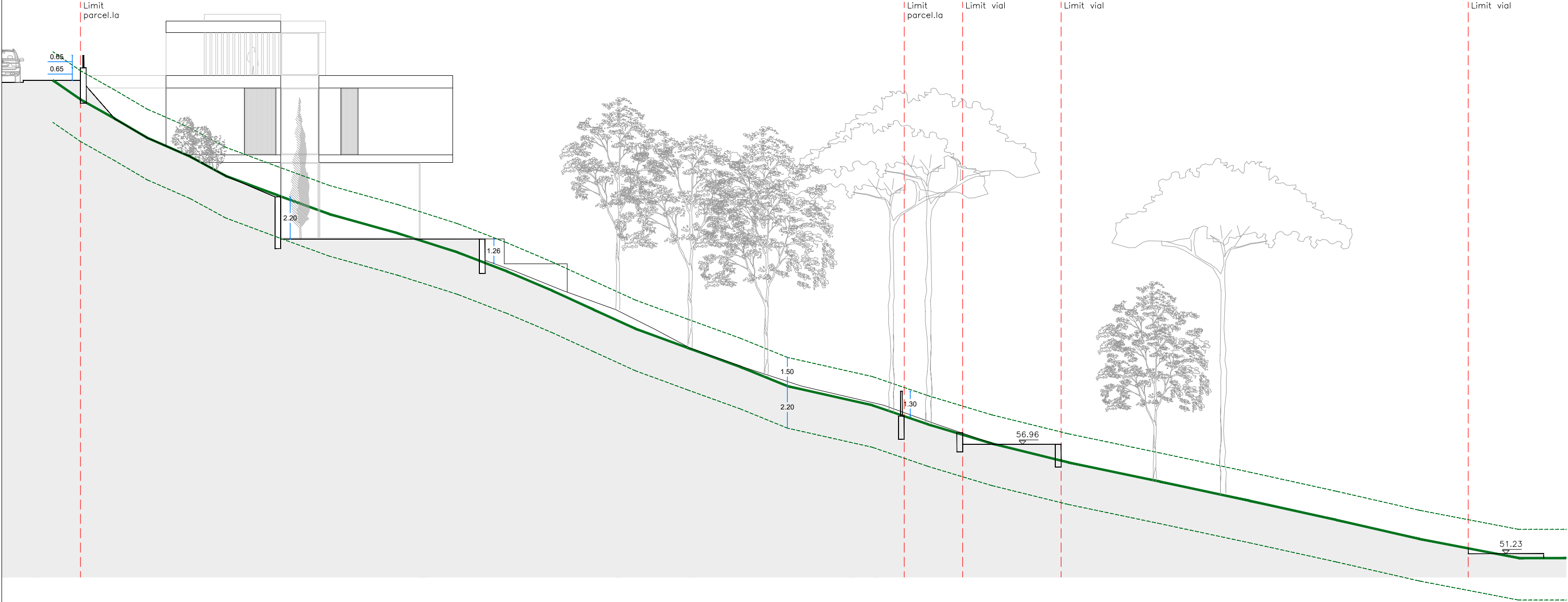
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 03		10.3.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		



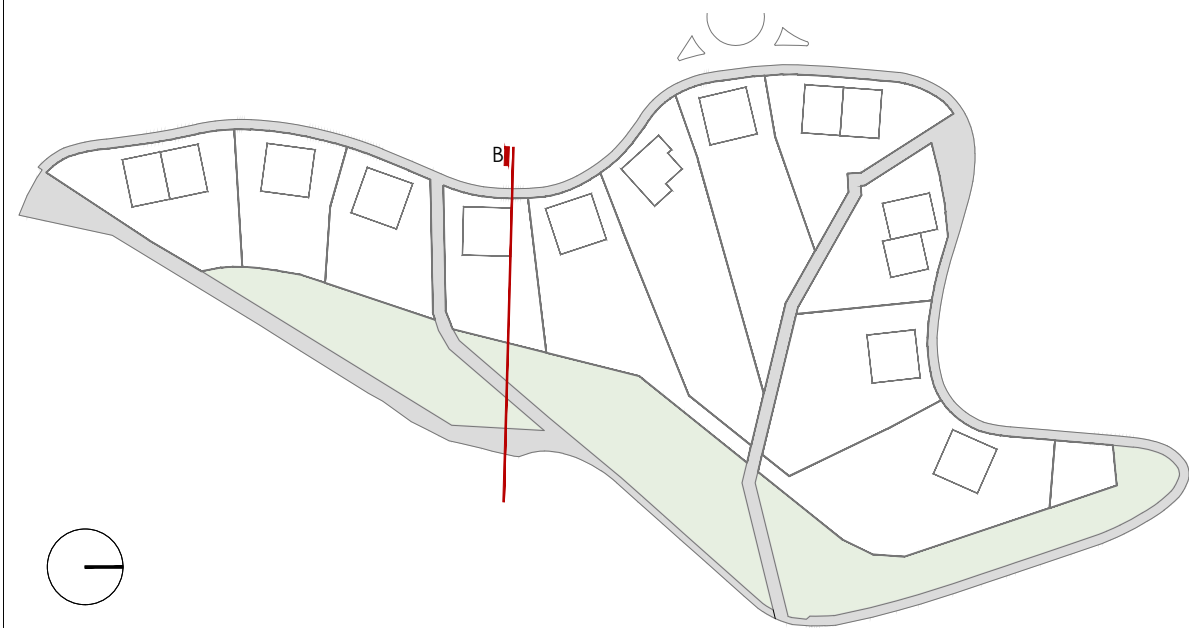
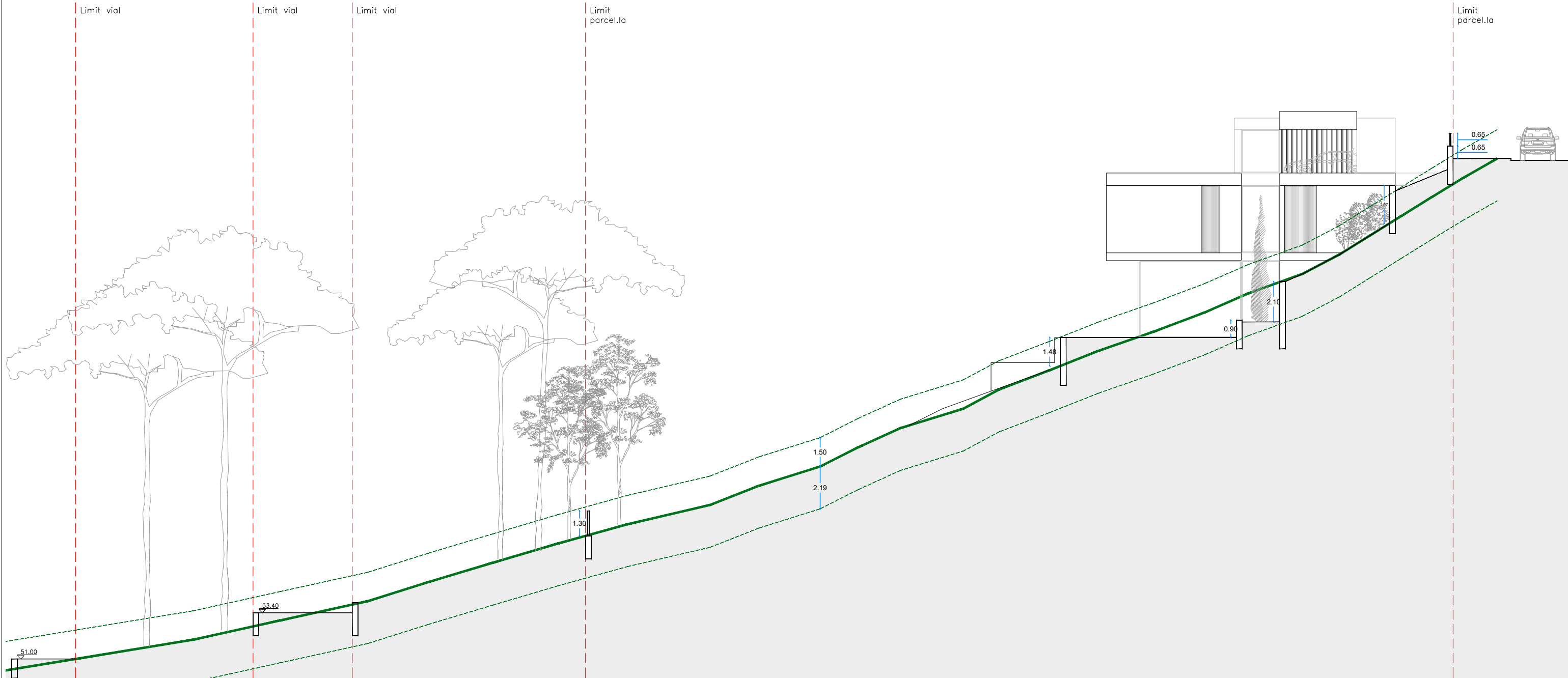
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 03		10.3.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298300		



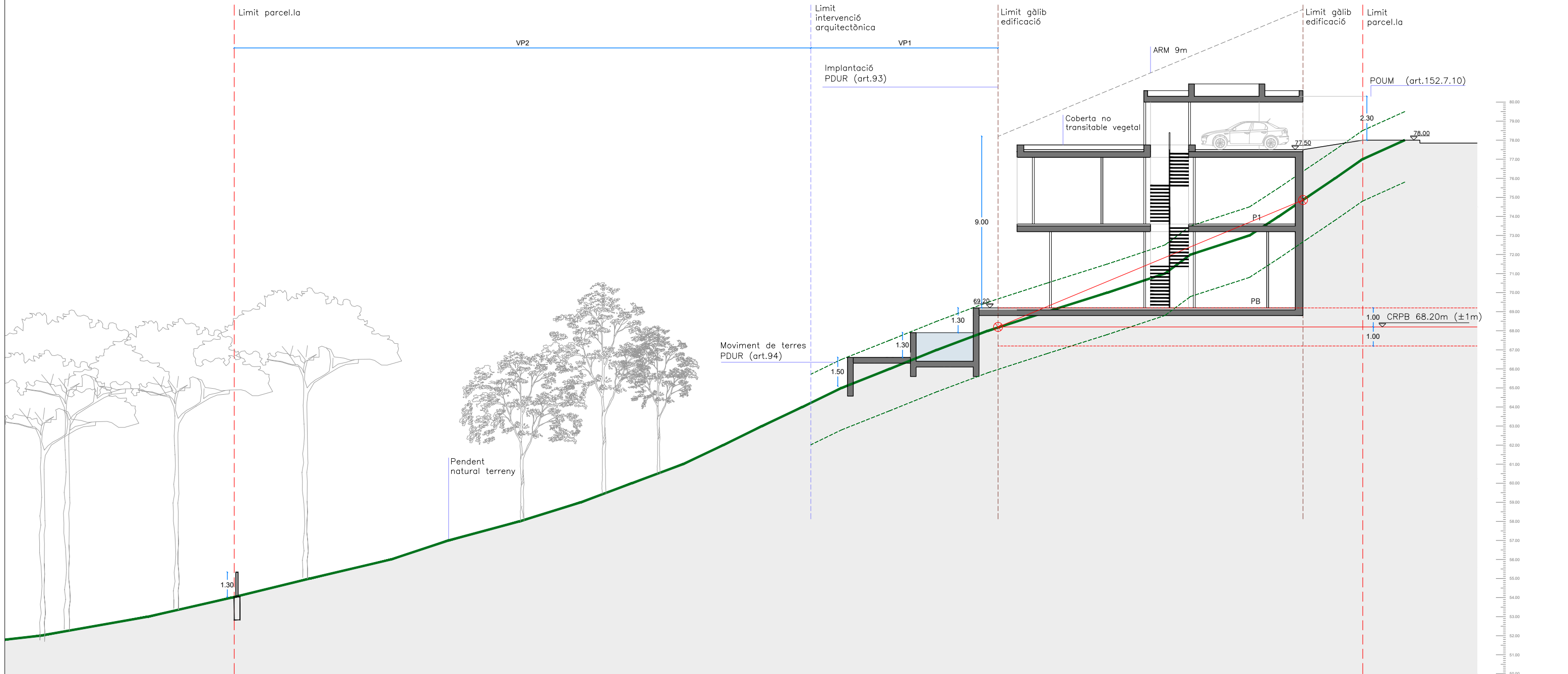
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119	PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCLANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 04	10.4.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022 ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
 Arquitecte · TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora · LAURA ARAGONES Arq. col·laboradora · ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983  C/ Francesc Roigés, 17 baixos 17505 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t: 972080810		



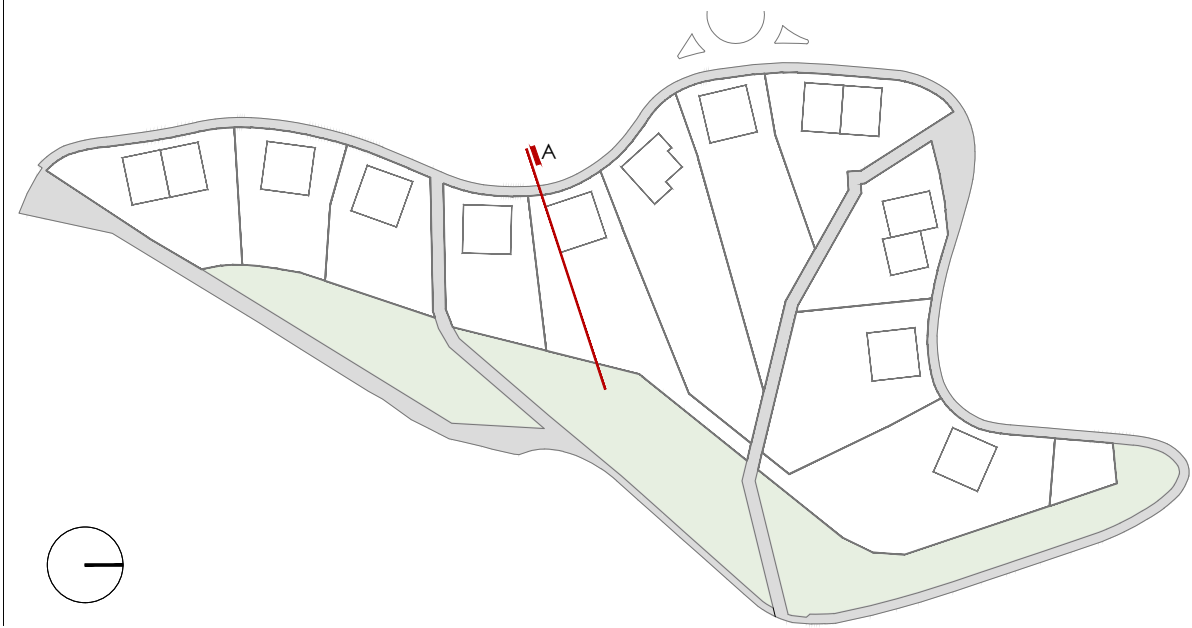
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 04		10.4.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
ARQUITECTURA LTA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286000		ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200



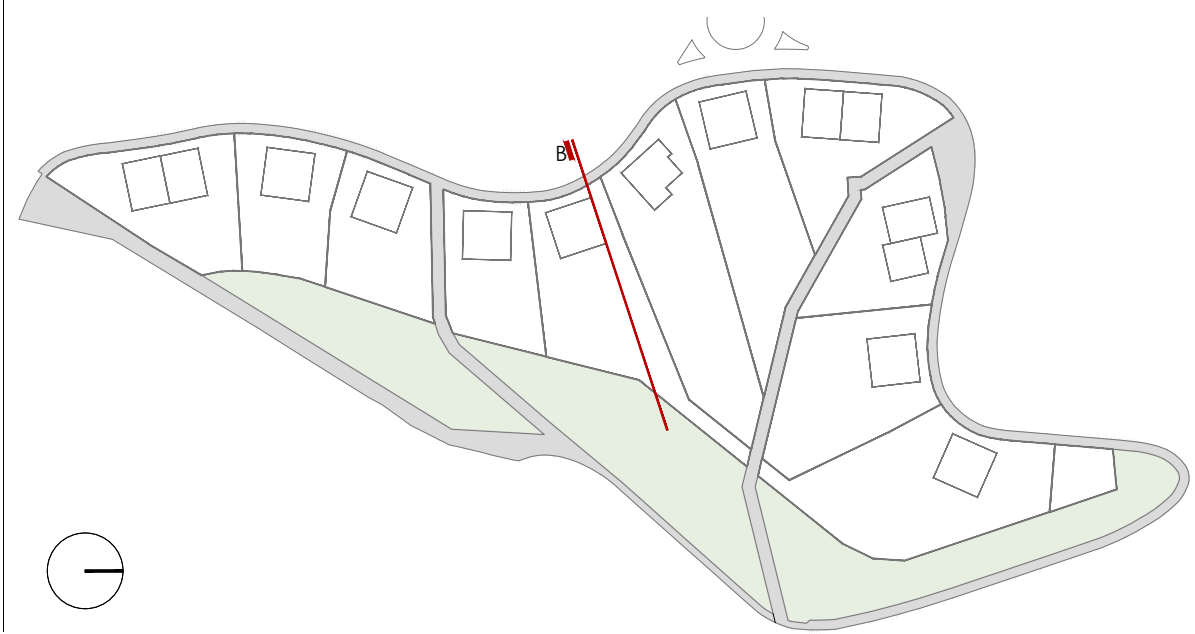
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 04		10.4.3
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200	



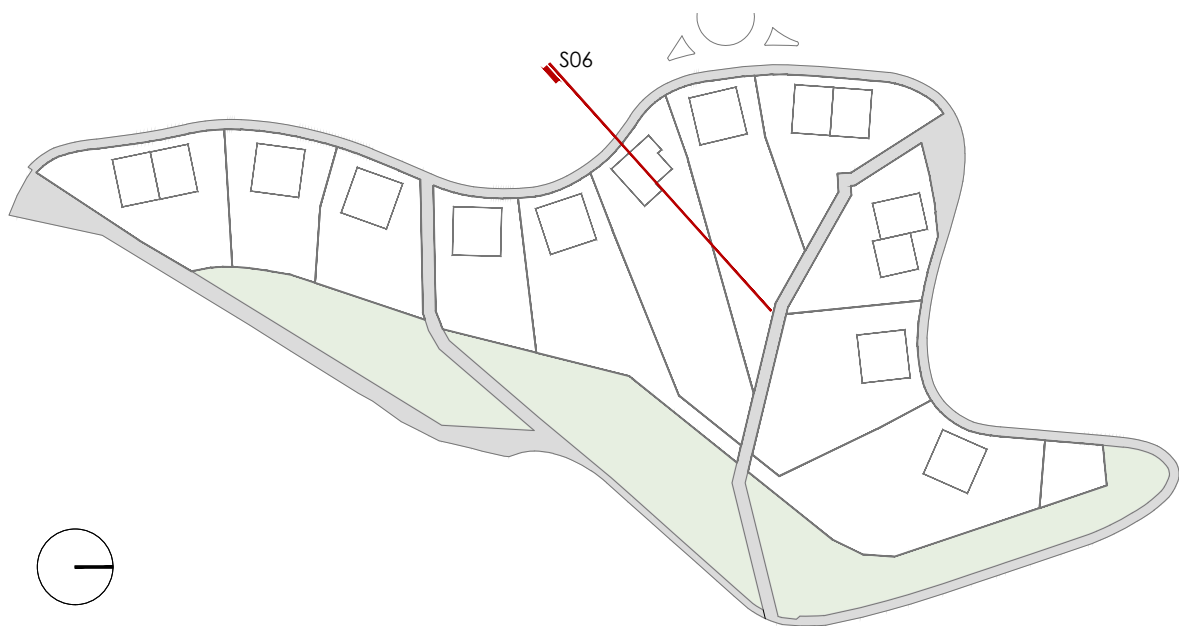
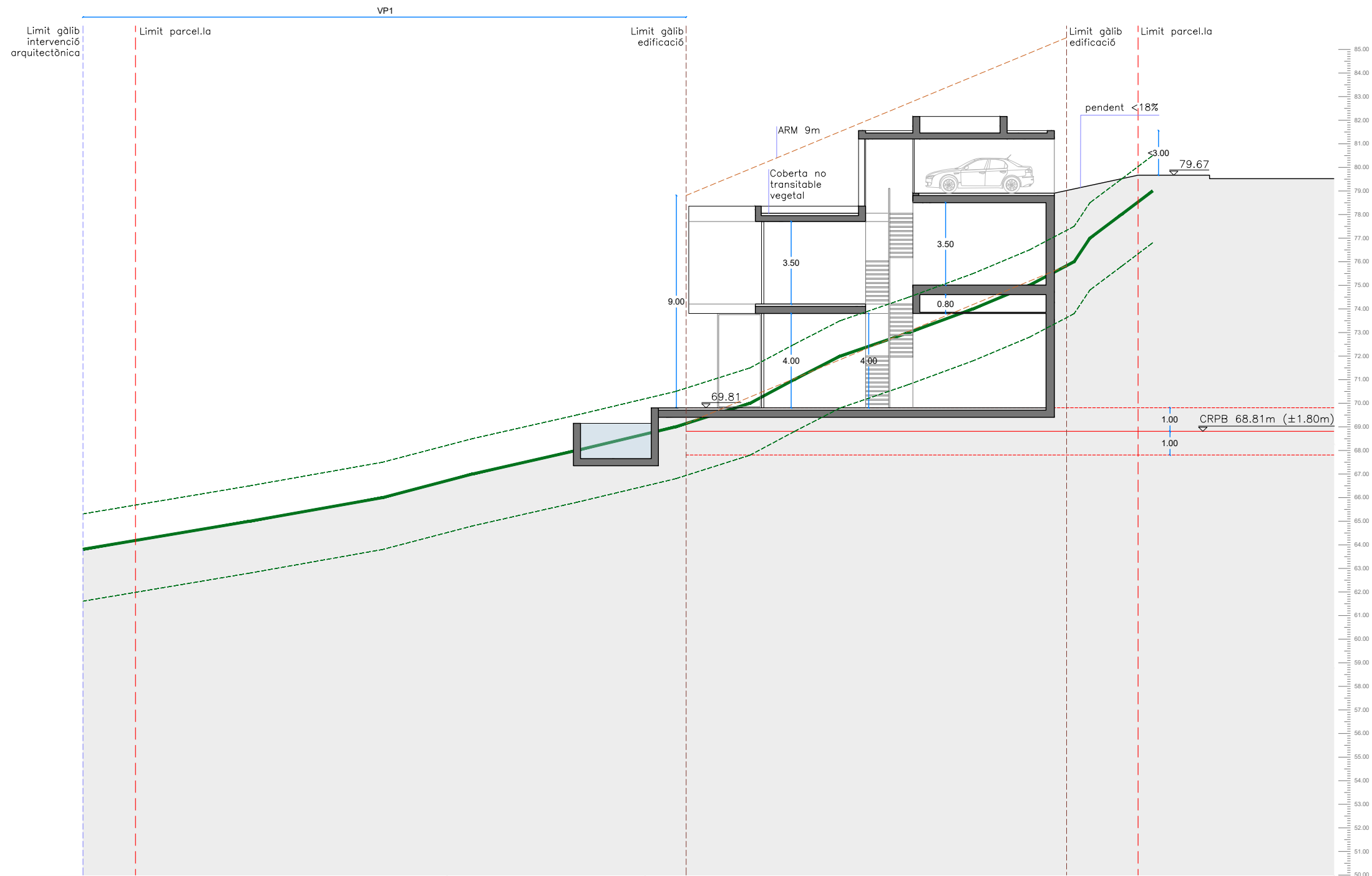
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR, PARCEL·LA 05		10.5.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972206030		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 05		10.5.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286030		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 05		10.5.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298300		

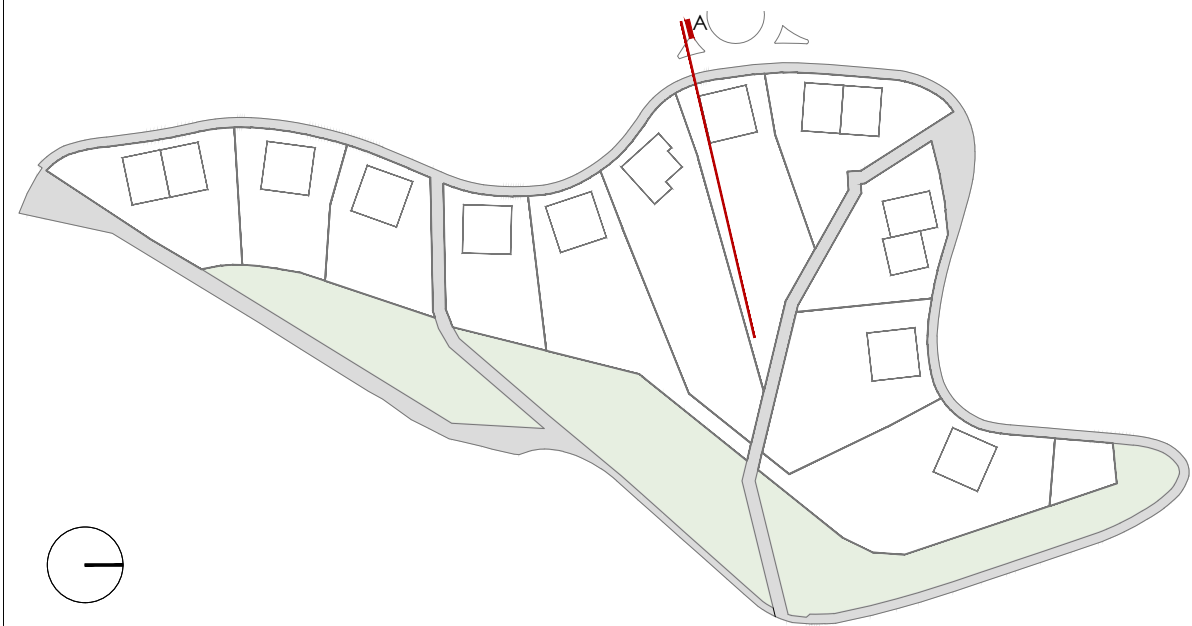


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR, PARCEL·LA 06		10.6.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200

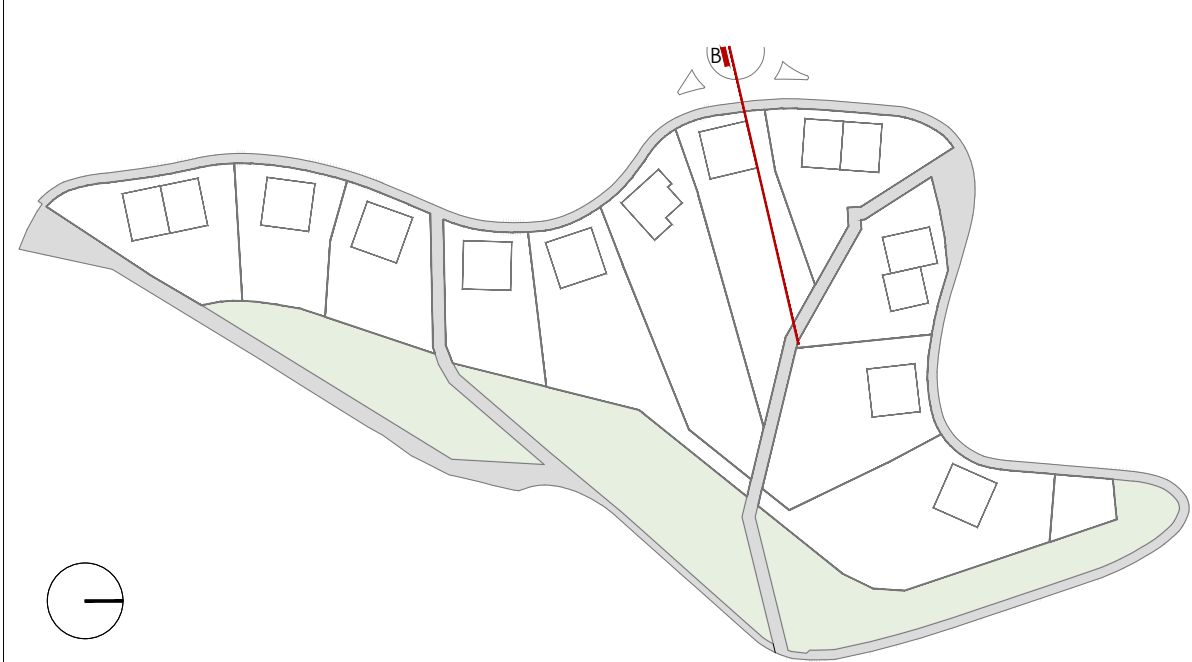
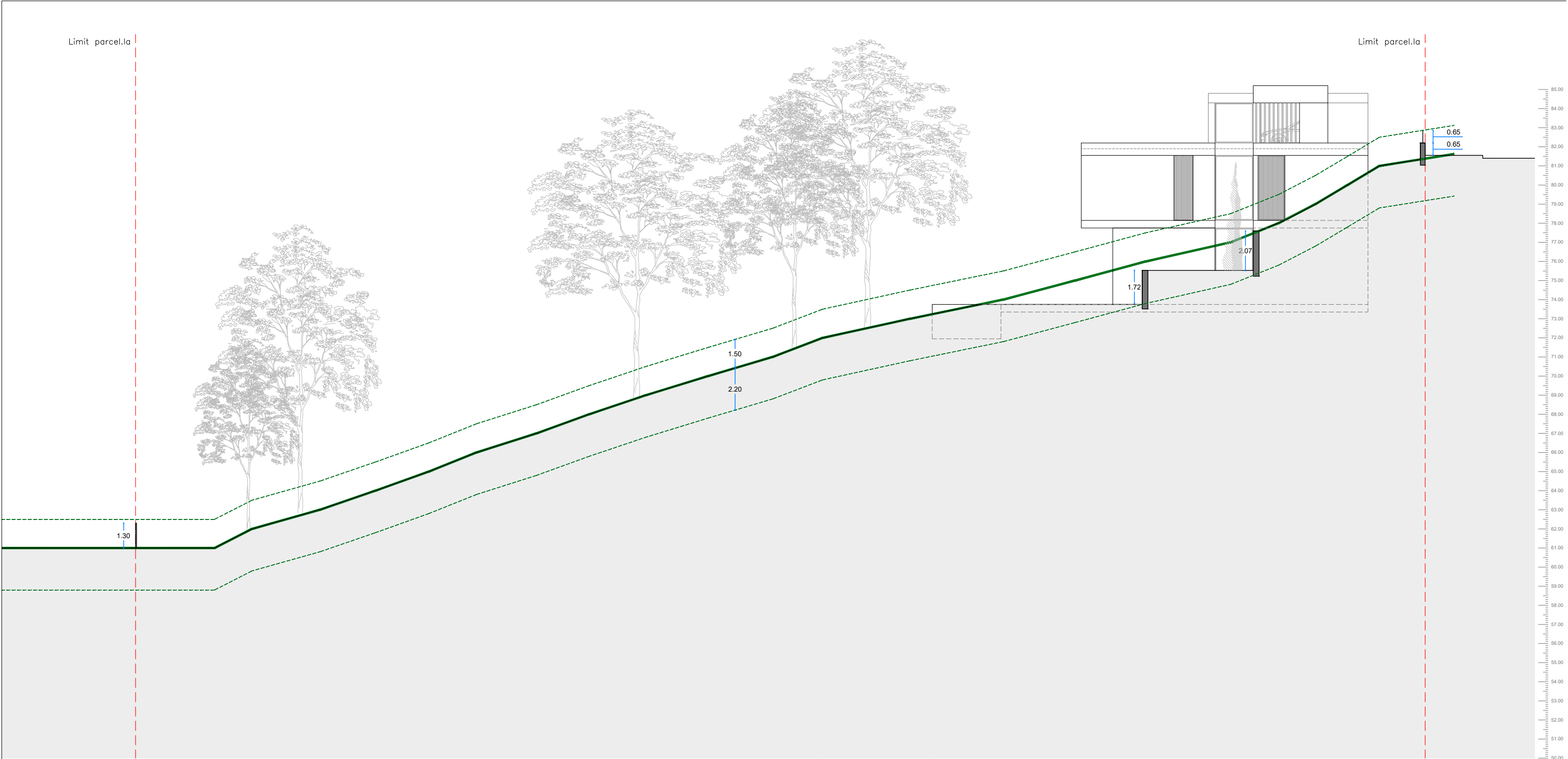


LTA Arquitecte **TONI REDORTA MASALÓ**
 Arq. col·laboradora **LAURA ARAGONÈS**
 Arq. col·laboradora **ANNA COMAS**
 ltaarquitectura@gmail.com
 C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
 arquitectes
 C/ Francesc Piques, 17 baixos 17005 - Girona
 arq@fgaarquitectes.com
 www.fgaarquitectes.com t. 972208306



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 07		10.7.2
exp. 21.25.1533 / 21.119				
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 07		10.7.3
exp. 21.25.1533 / 21.119		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)				
		ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200		

LTA

ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ

Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS

Arq. col.laboradora_ANNA COMAS

lta.arquitectura@gmail.com

C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria

FGA

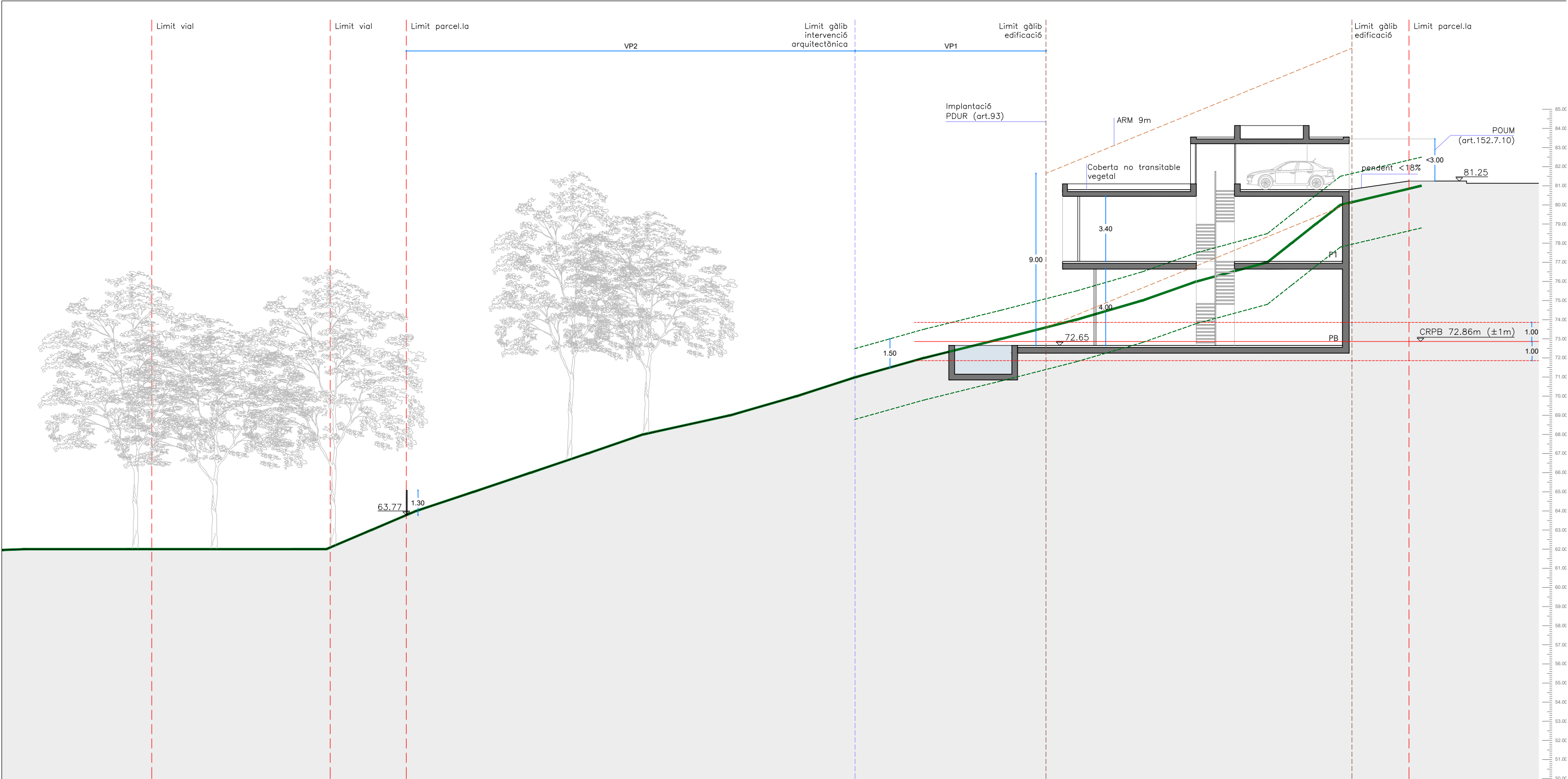
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona

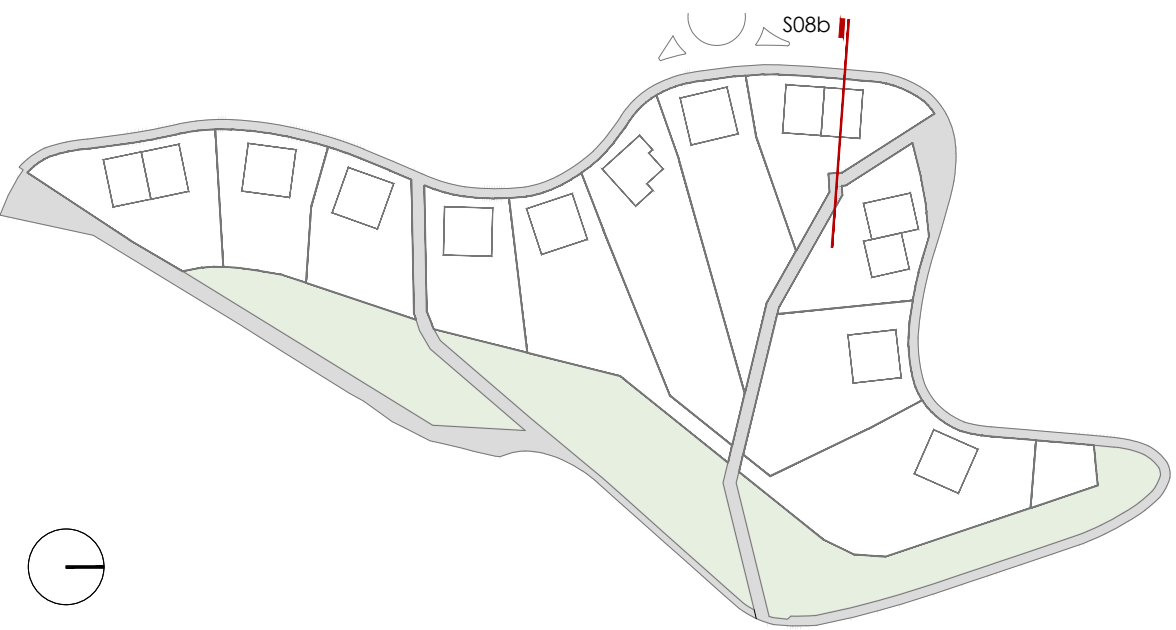
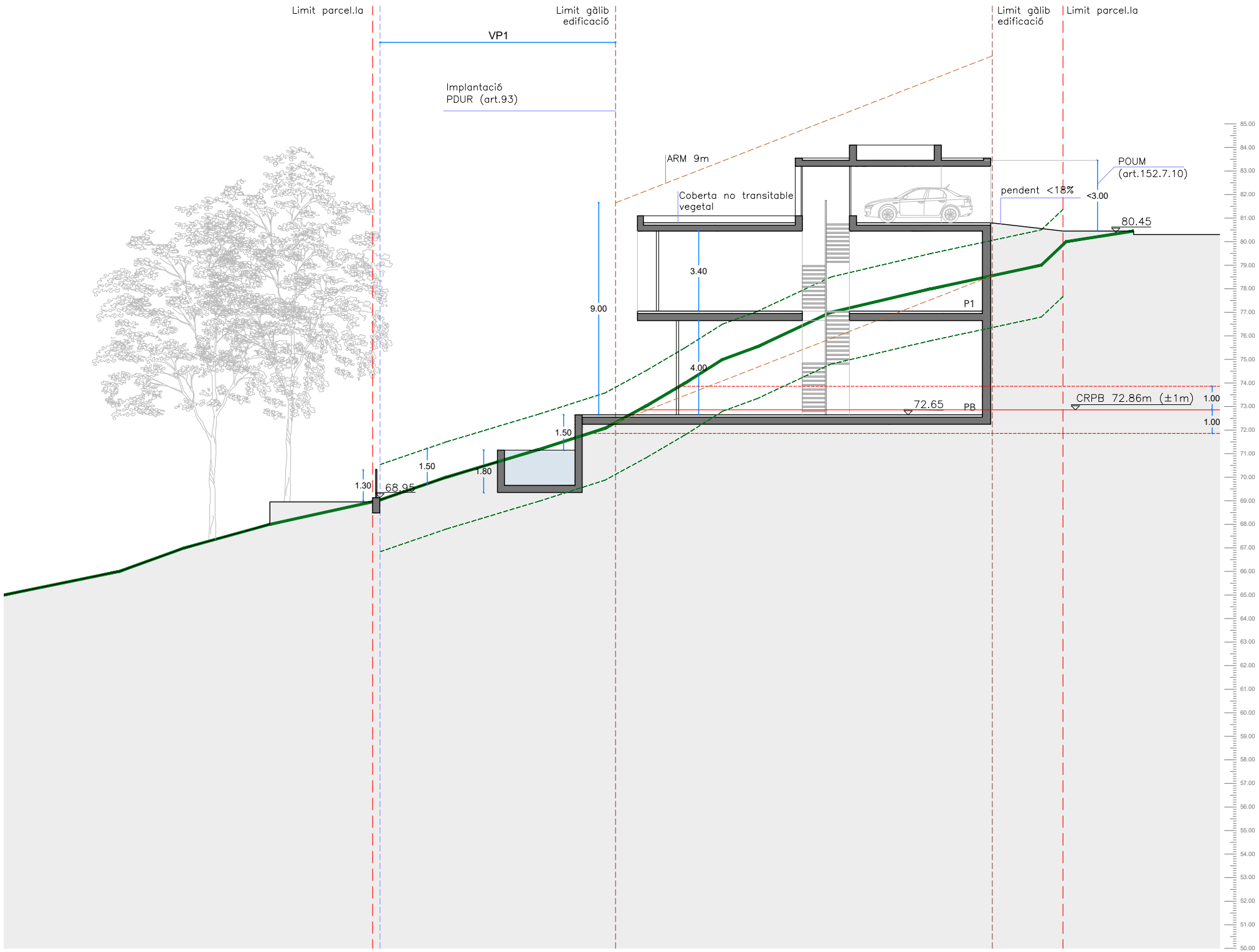
arq@fgaarquitectes.com

www.fgaarquitectes.com

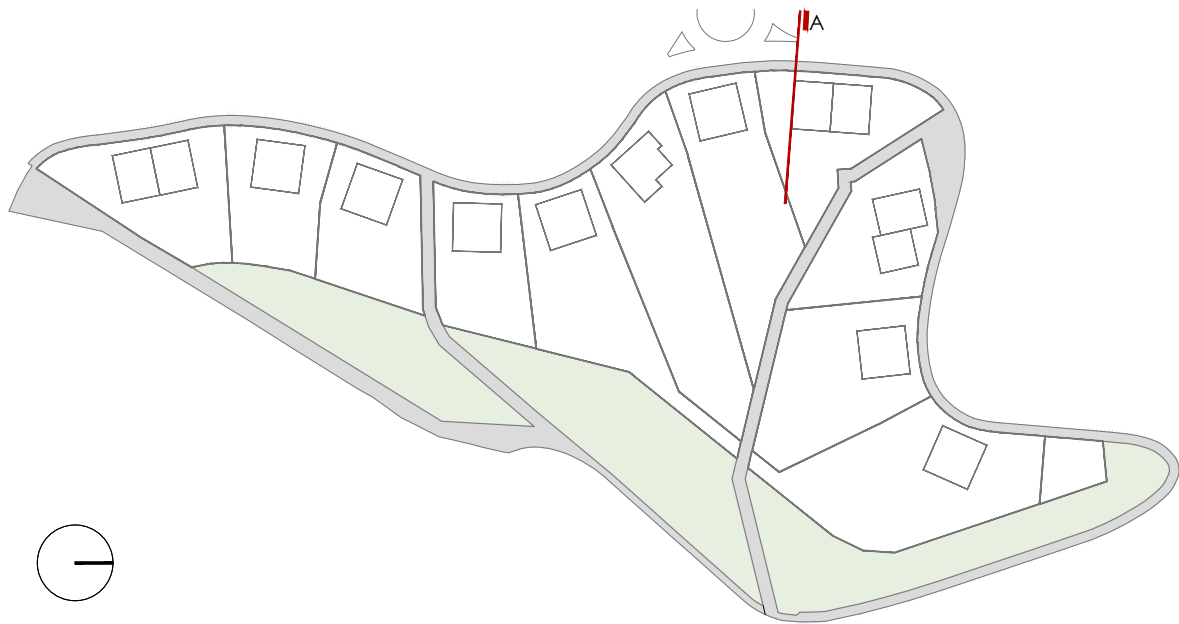
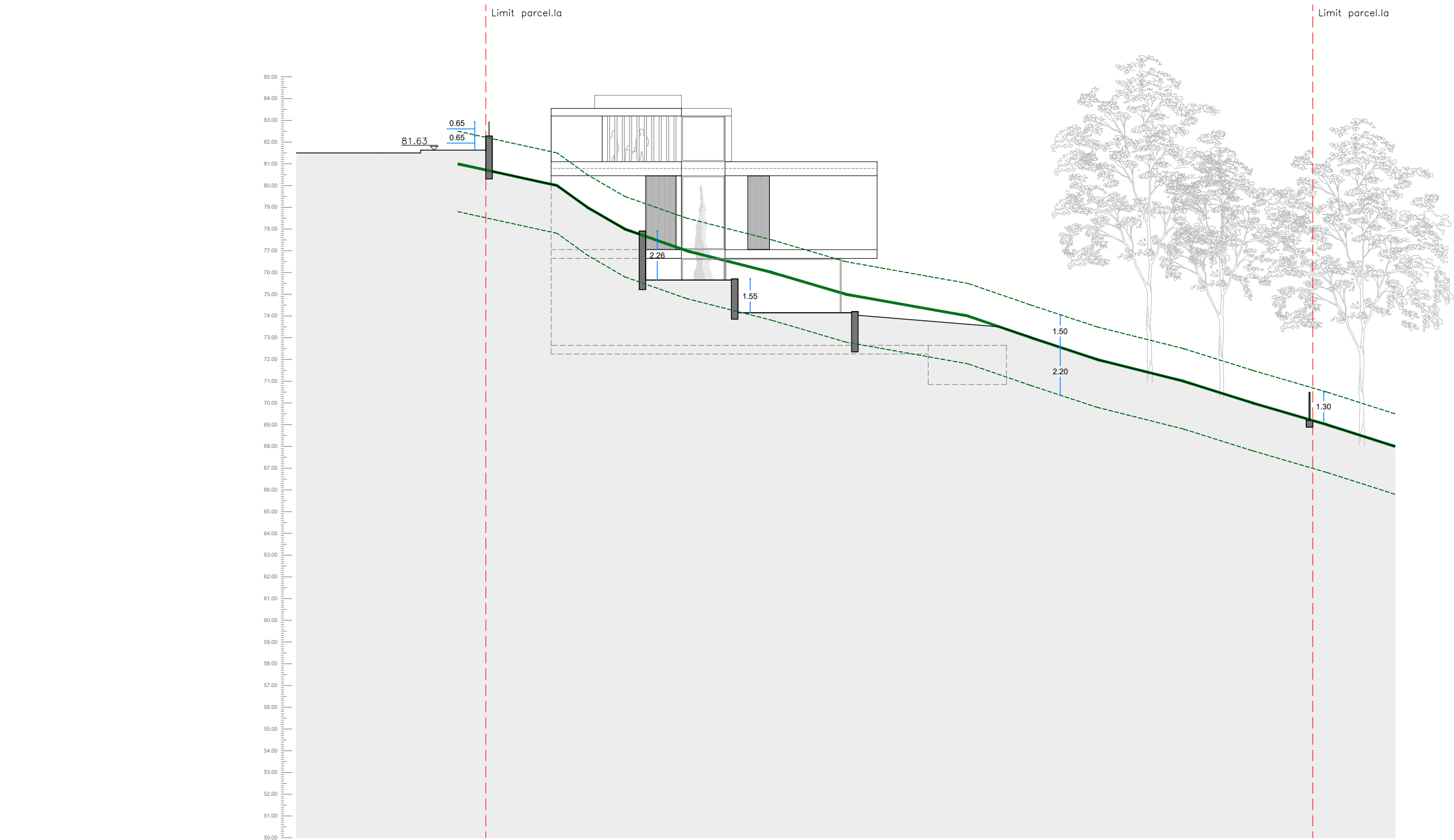
t. 972288300



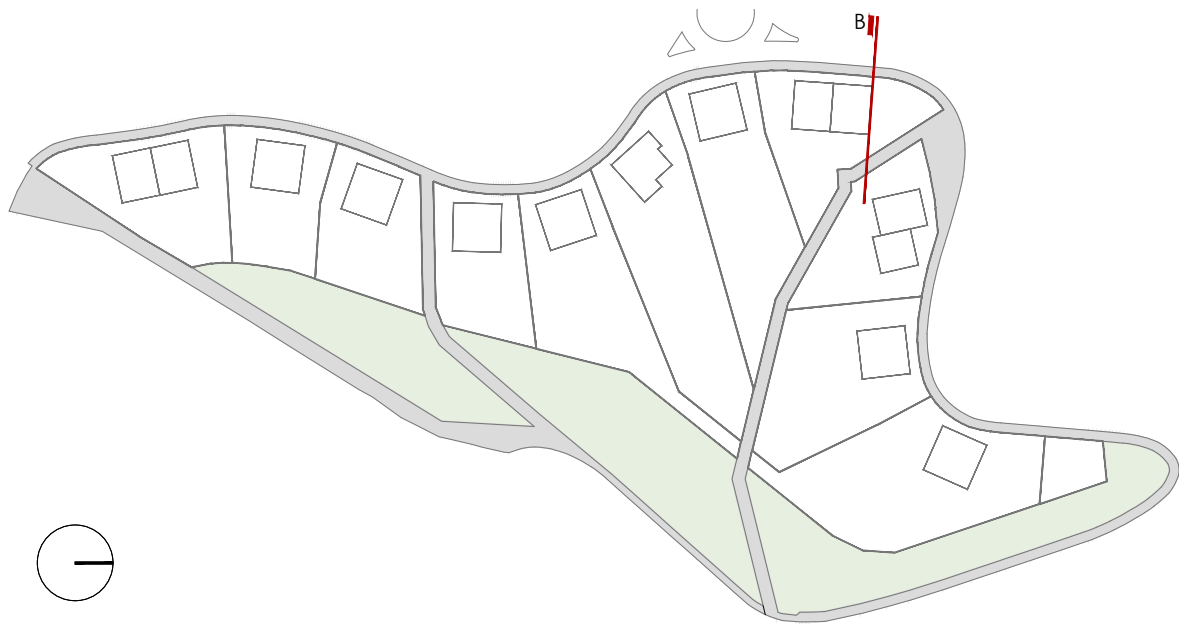
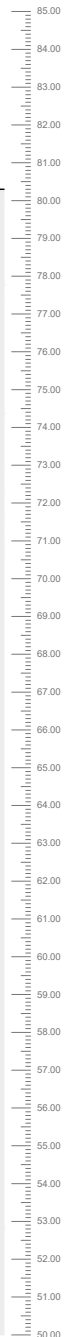
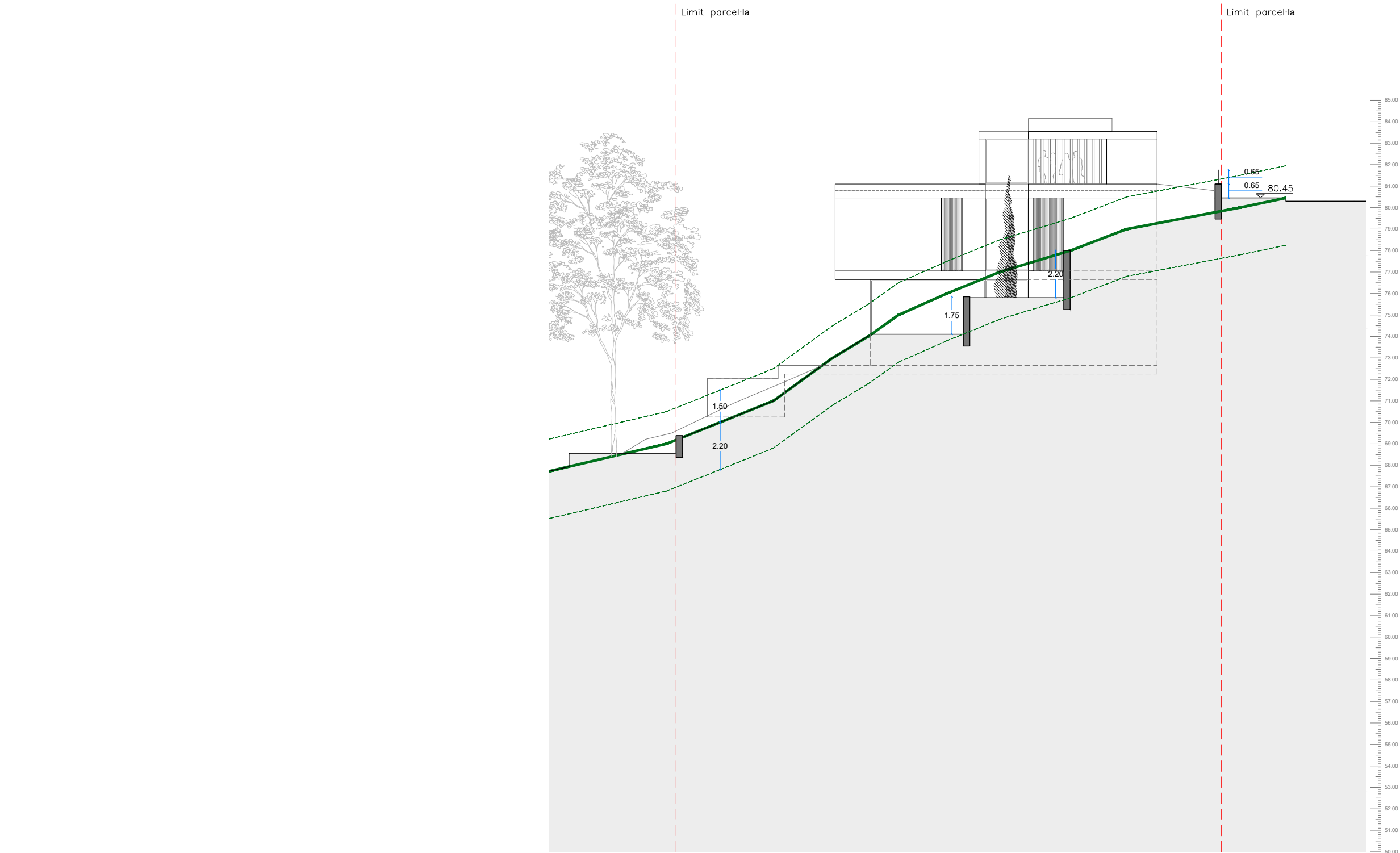
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS		10.8.1
exp. 21.25.1533 / 21.119		SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 08A		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Ríeguez, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298300		



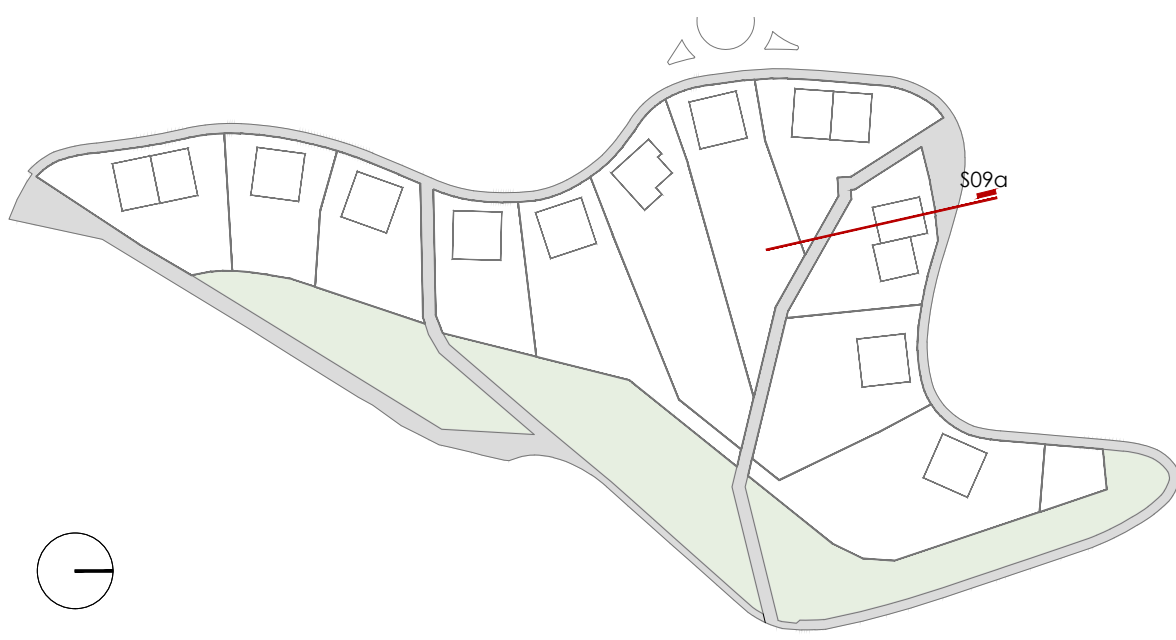
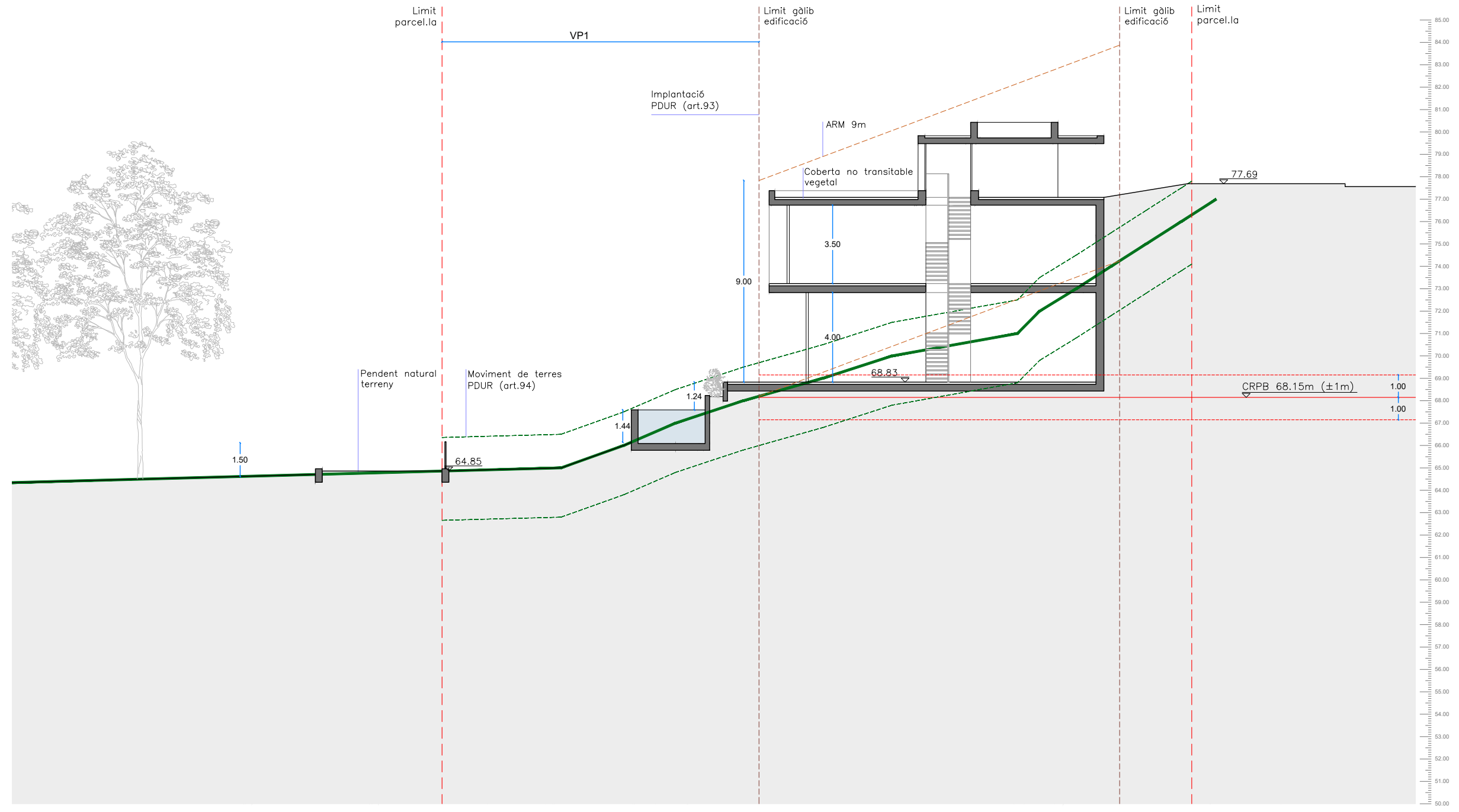
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 08B		10.8.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGON�S Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc R�guez, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286830		



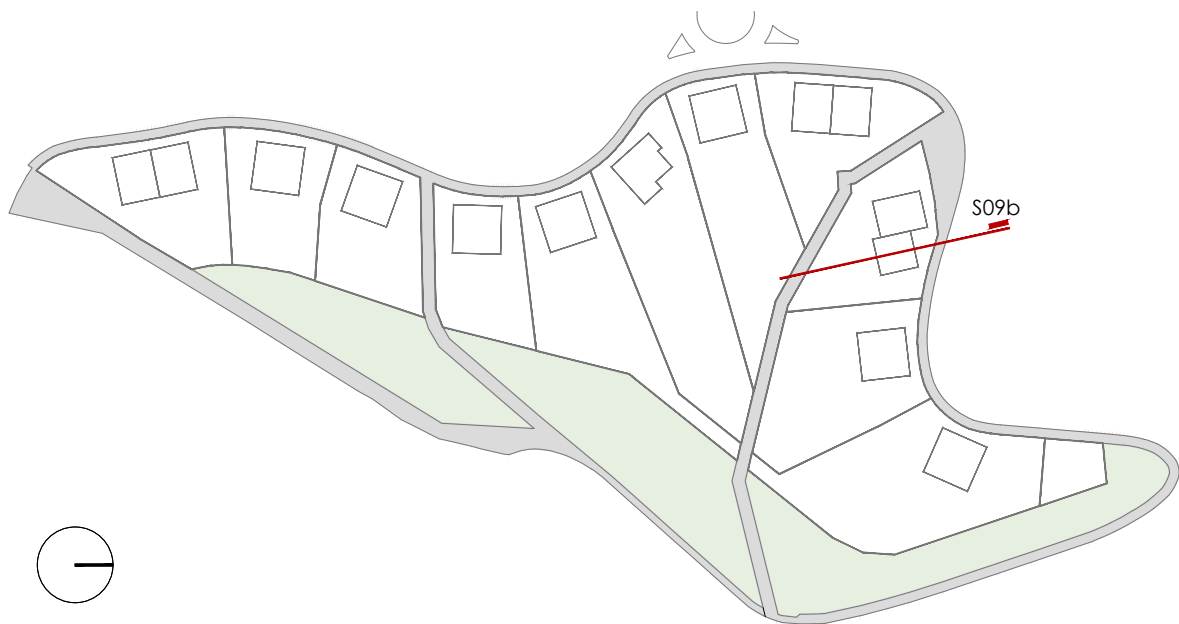
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 08		10.8.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgarquitectes.com www.fgarquitectes.com t. 972086300		

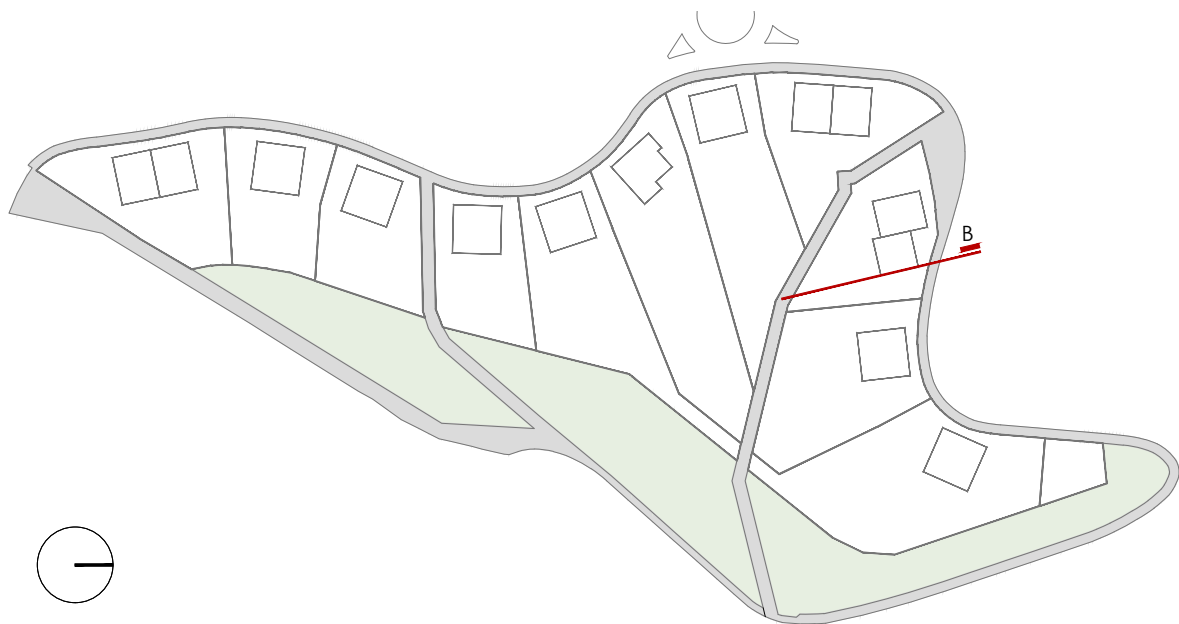
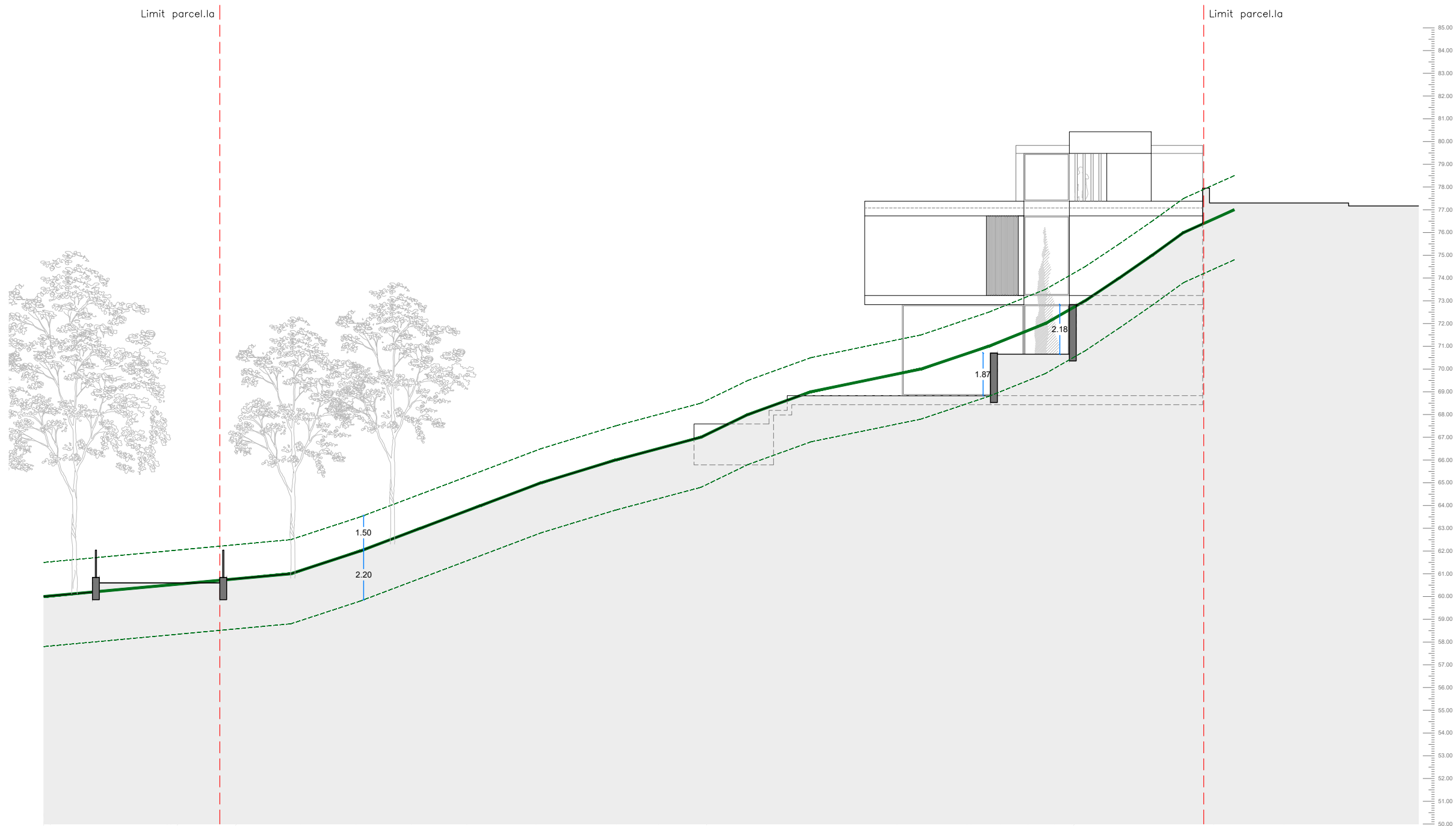


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 08		10.8.4
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		

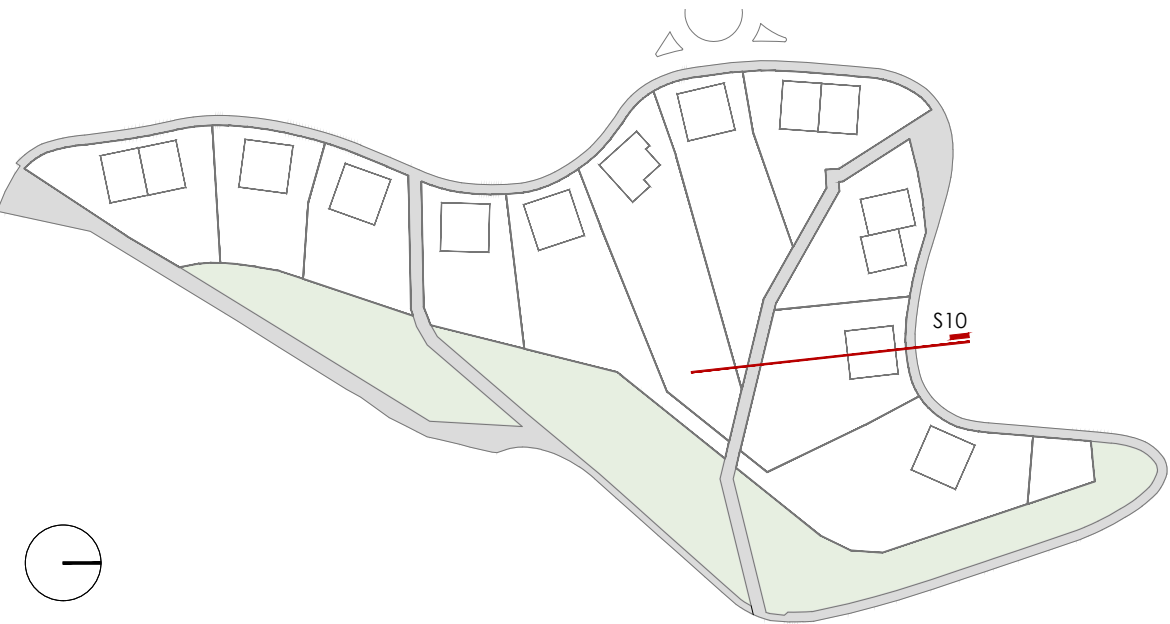
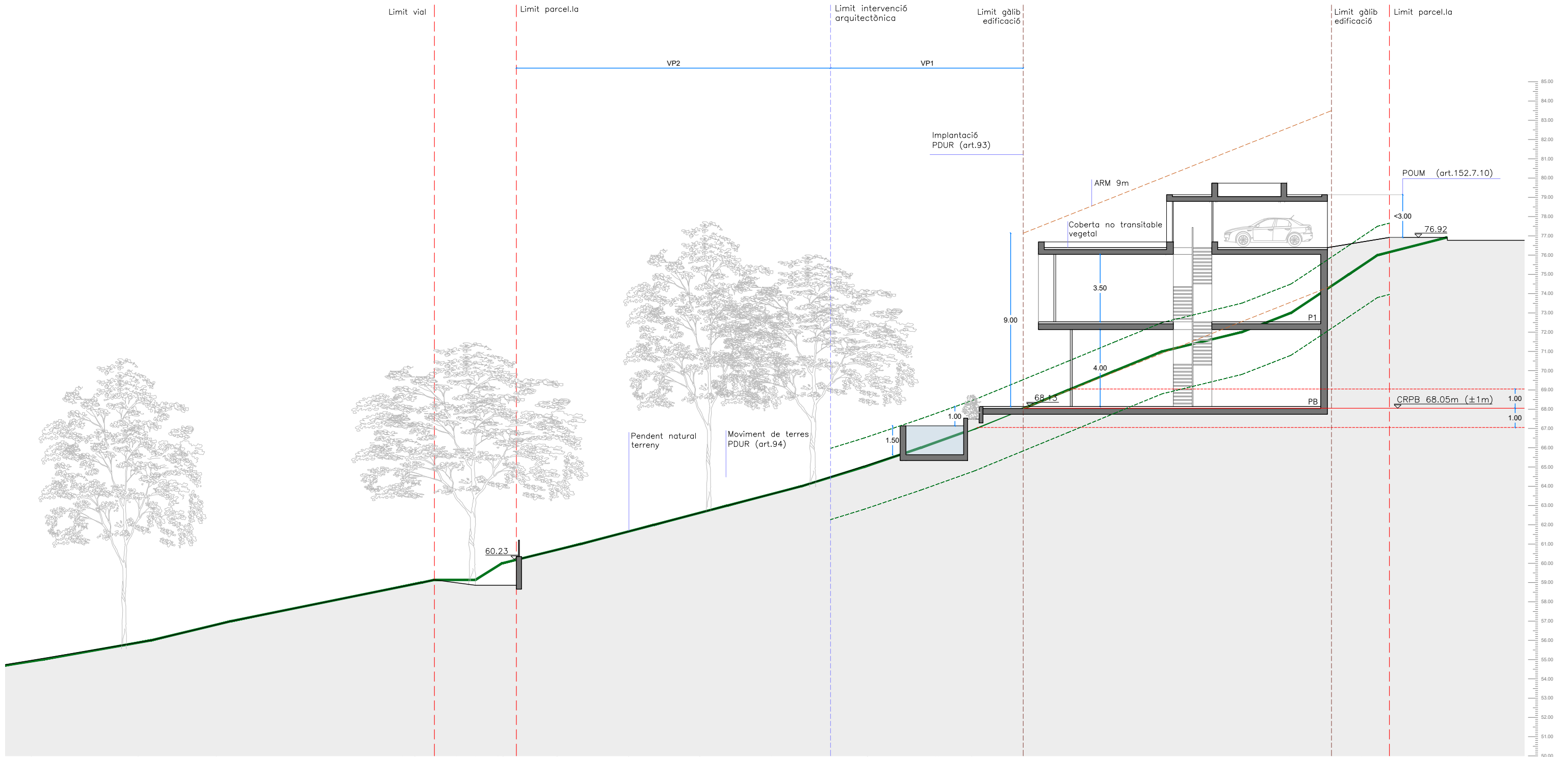


PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS		10.9.1
exp. 21.25.1533 / 21.119		SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 09		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Regas, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		

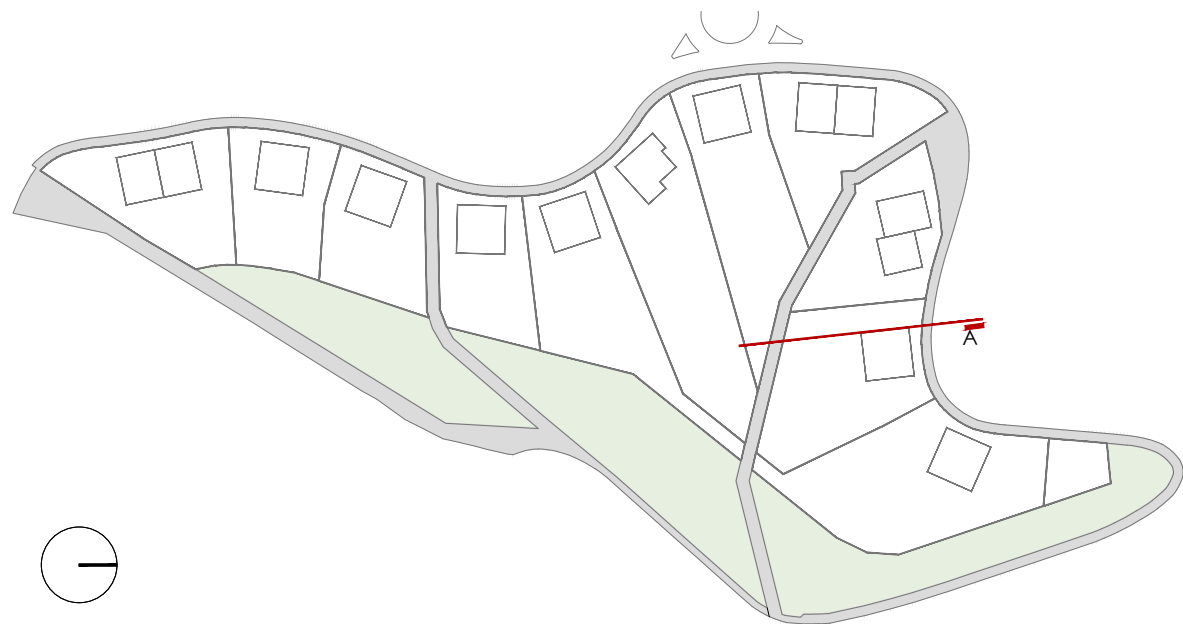




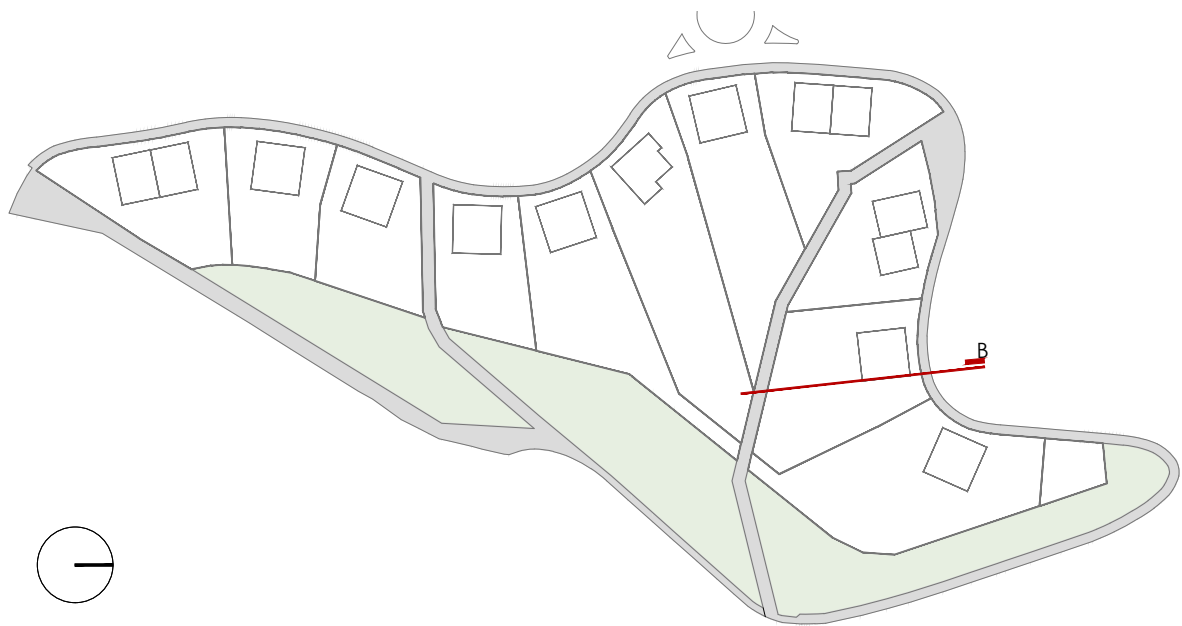
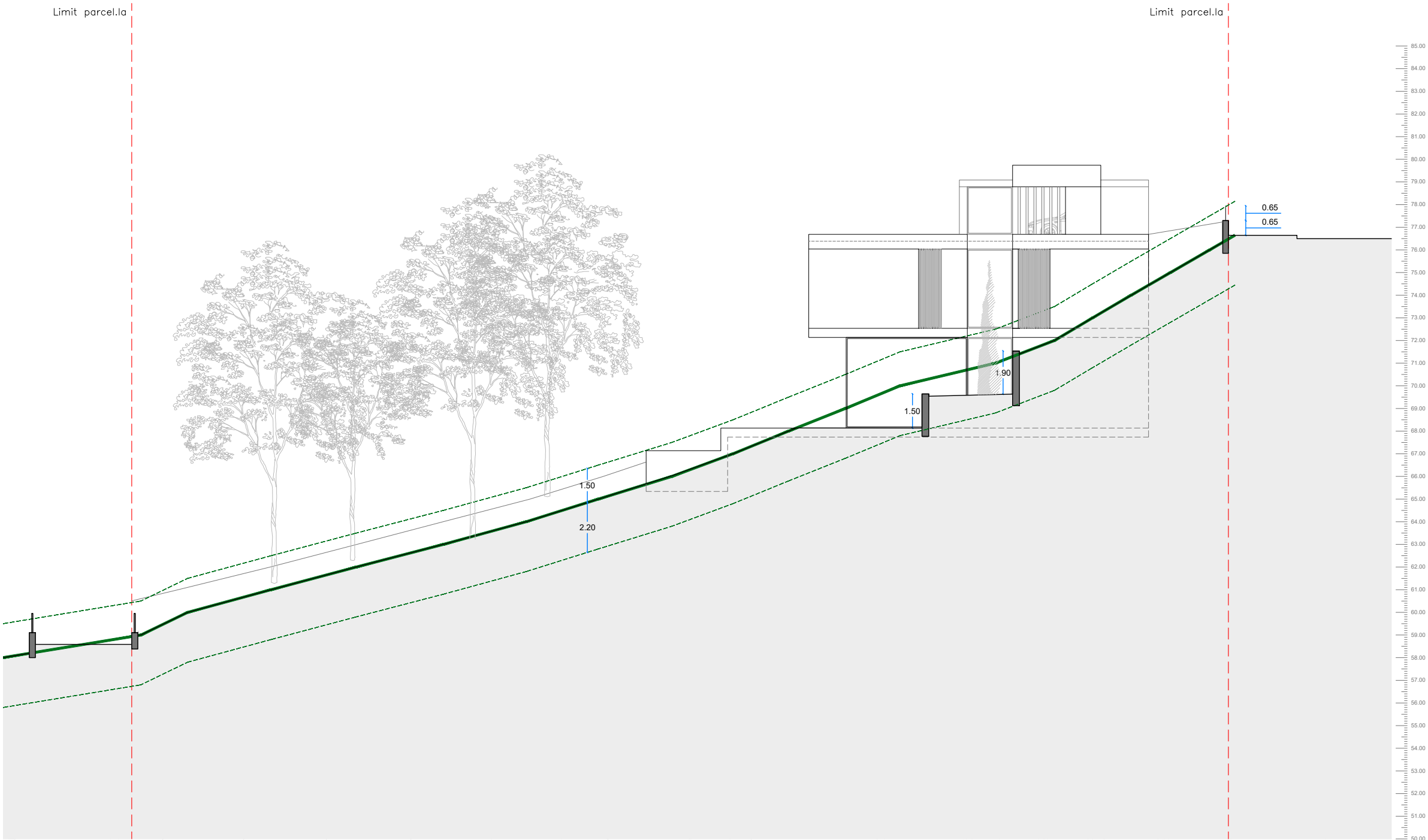
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 09		10.9.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972086300		



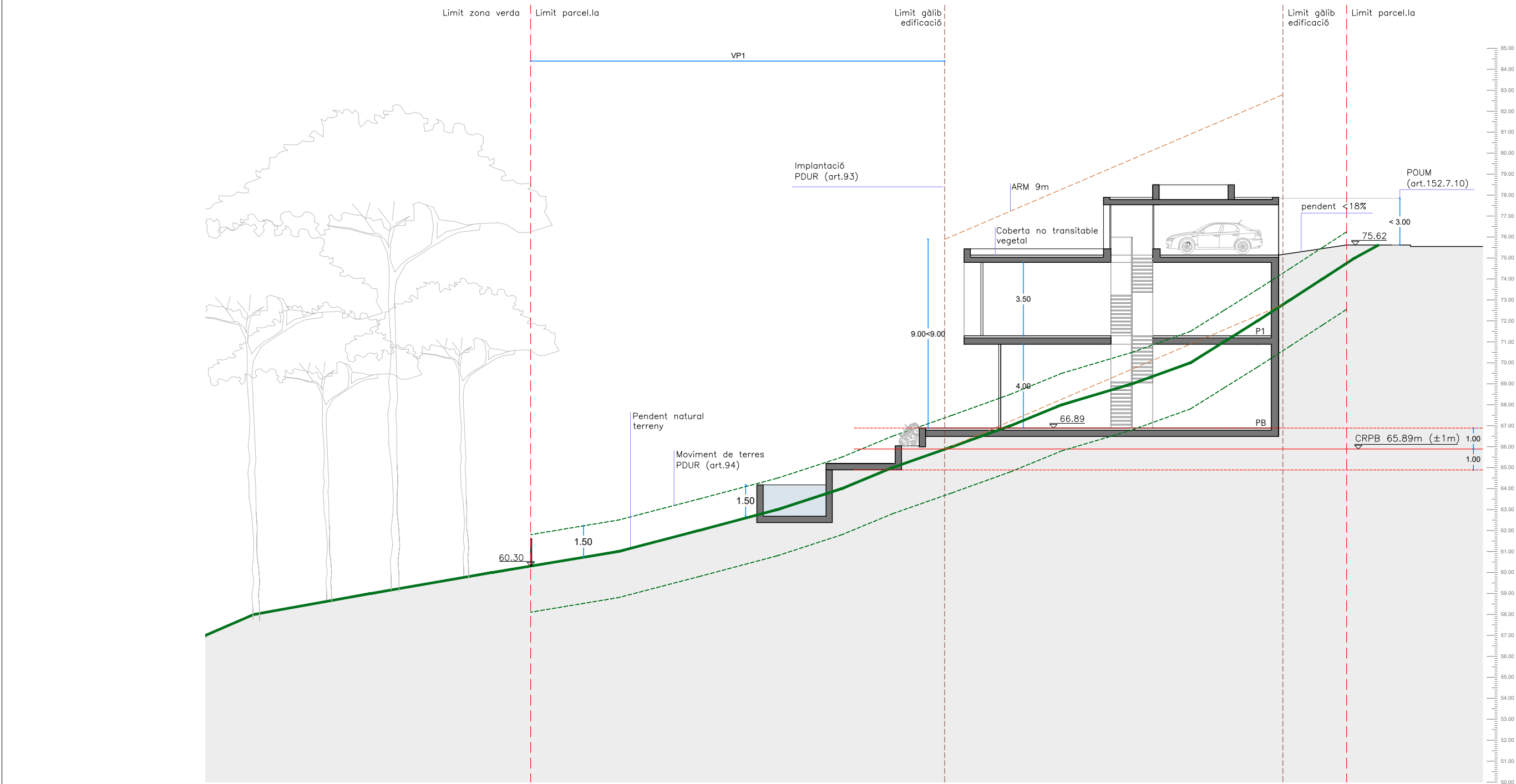
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 10		10.10.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298300		ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200



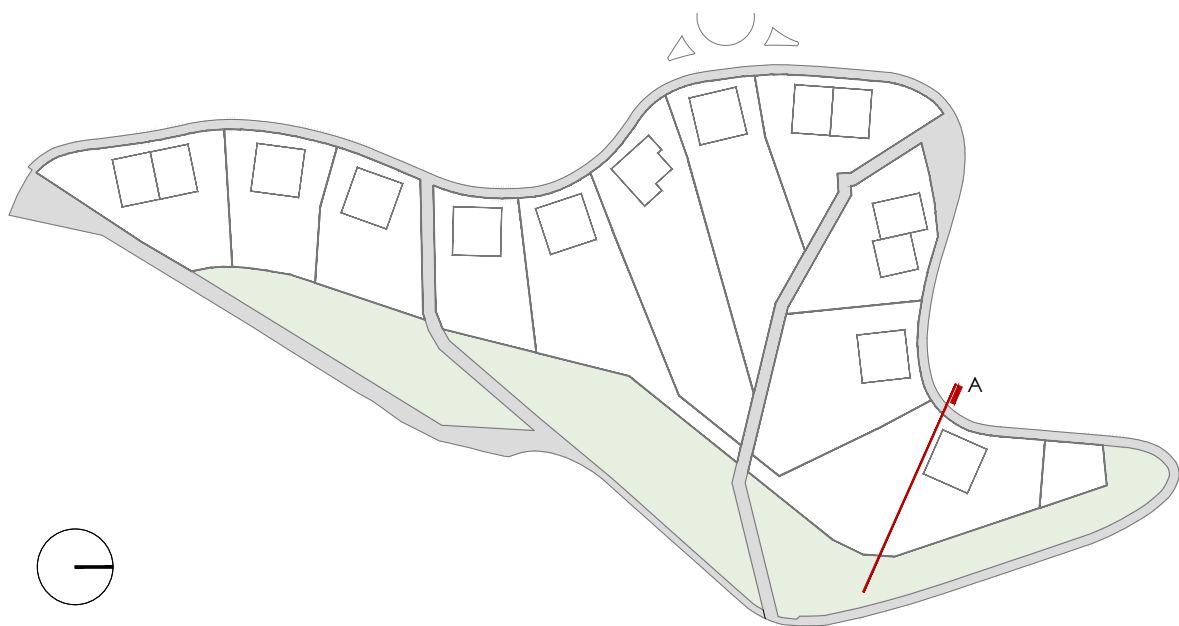
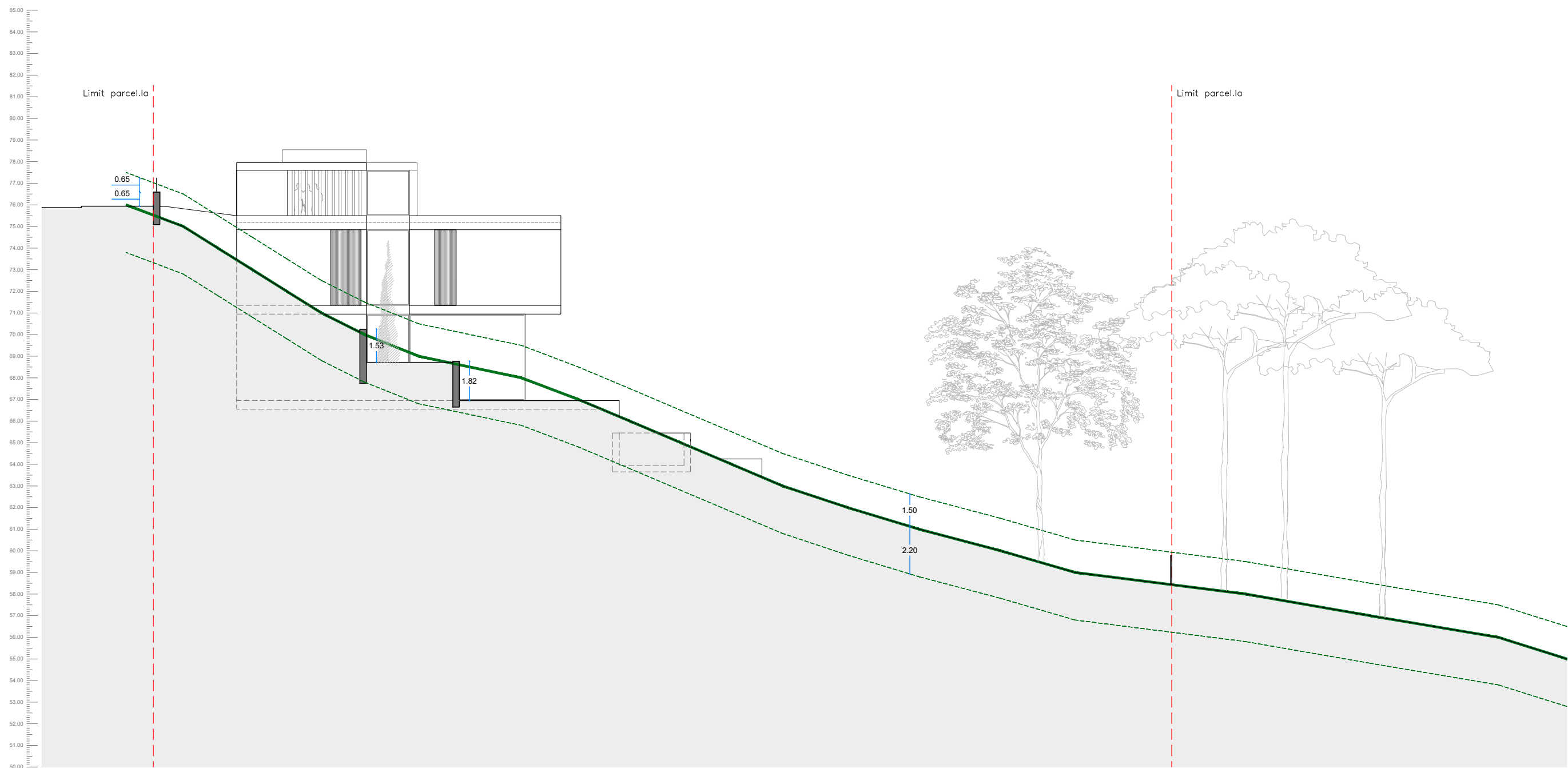
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 10		10.10.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972206030		



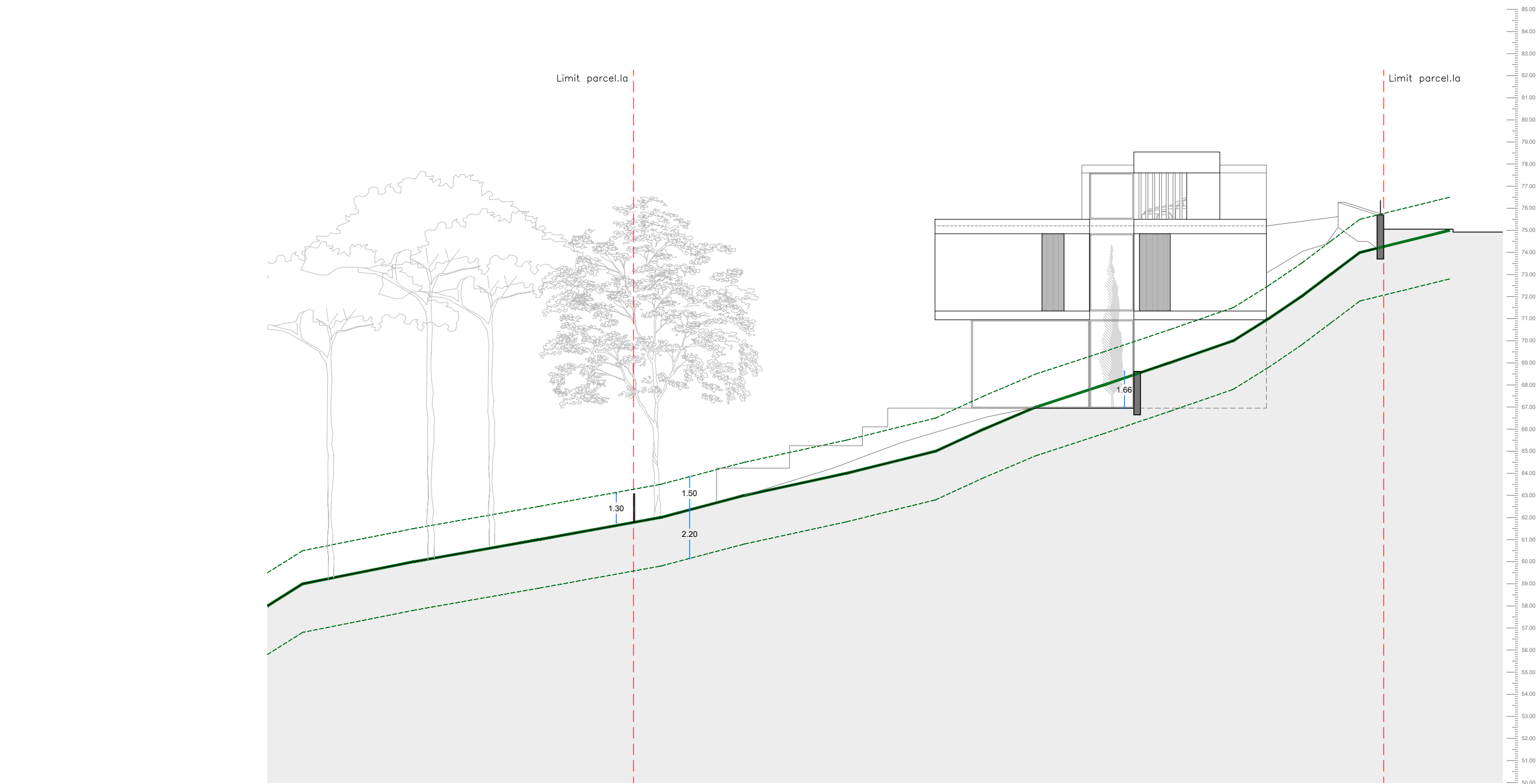
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 10		10.10.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298300		



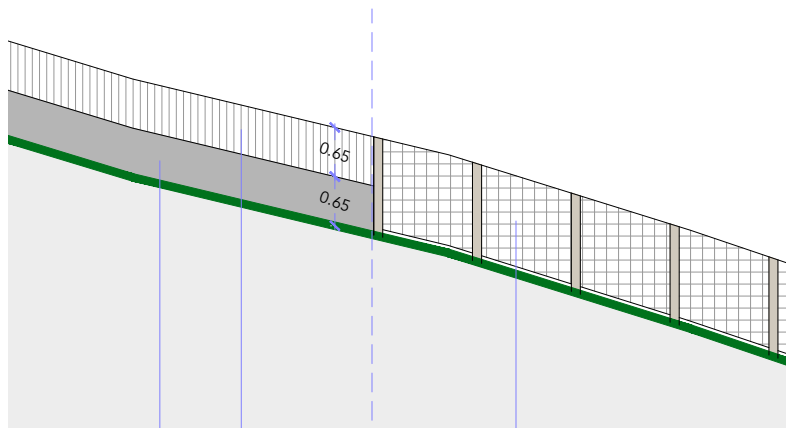
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS VOLUM A EDIFICAR. PARCEL·LA 11		10.11.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Roges, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972206030		



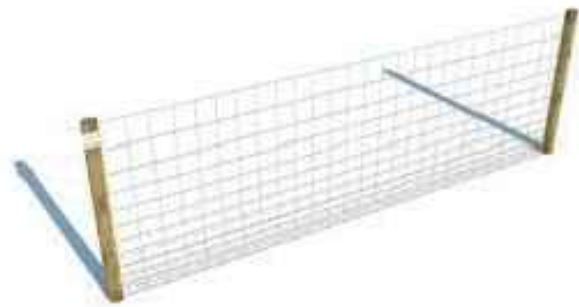
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS		10.11.2
exp. 21.25.1533 / 21.119		SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 11		
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALA FRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983				



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ LATERAL. PARCEL·LA 11		10.11.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col·laboradora LAURA ARAGONÈS Arq. col·laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972286300		



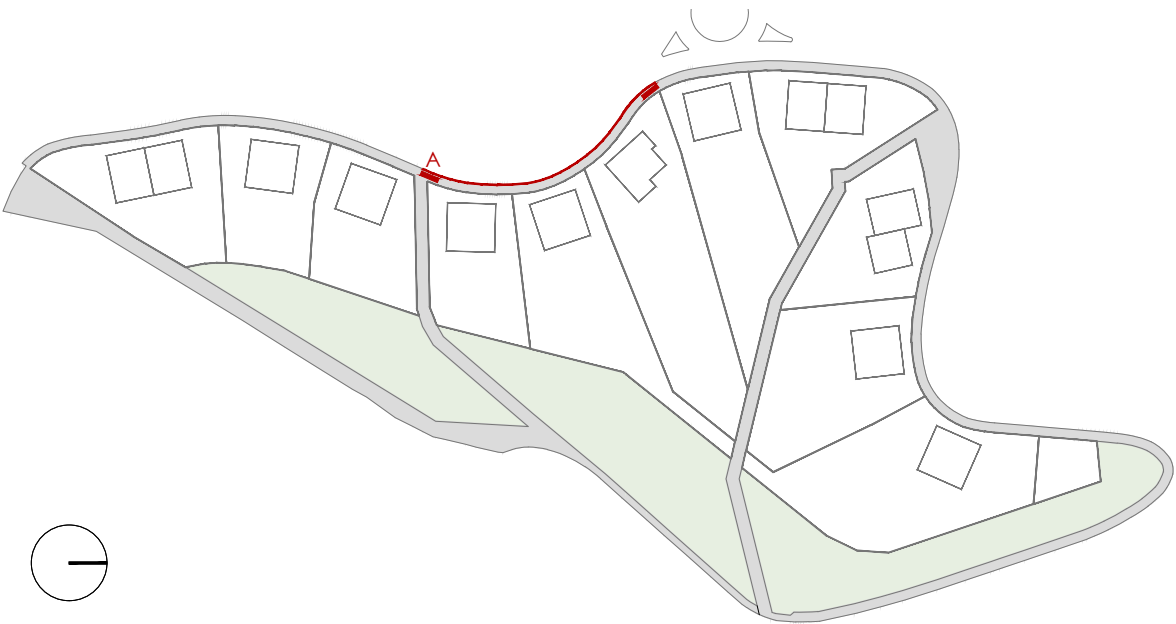
TANCA MASSISA TANCA PERMEABLE TANCA CINEGÈTICA



***NOTA:** FINS A LÍMIT DEFINICIÓ ARQUITECTÒNICA, ES PERMETRÀ POSAR TANCA MASSISA AMB PART SUPERIOR PERMEABLE, FINS A 1.30M D'ALÇADA. A P ARTIR D'AQUEST LÍMIT LA TANCA HAURÀ DE SER CINEGÈTICA.

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) SECCIONS SECCIÓ TIPUS TANCA		10.12
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
			ESCALA: A1 - 1/250 A3 - 1/500	

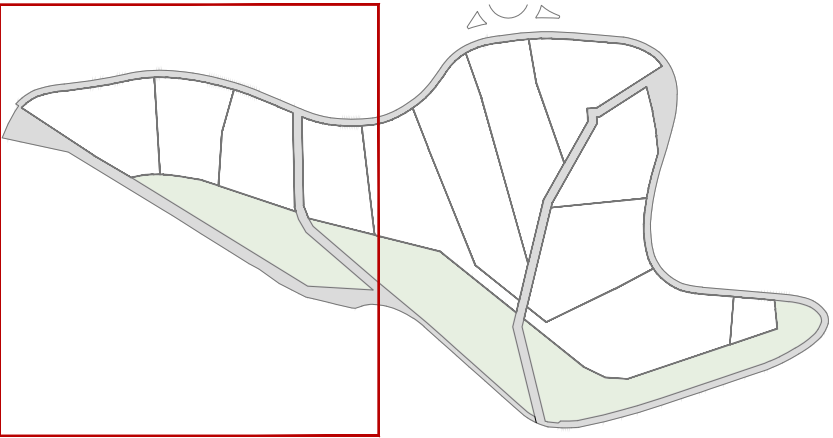




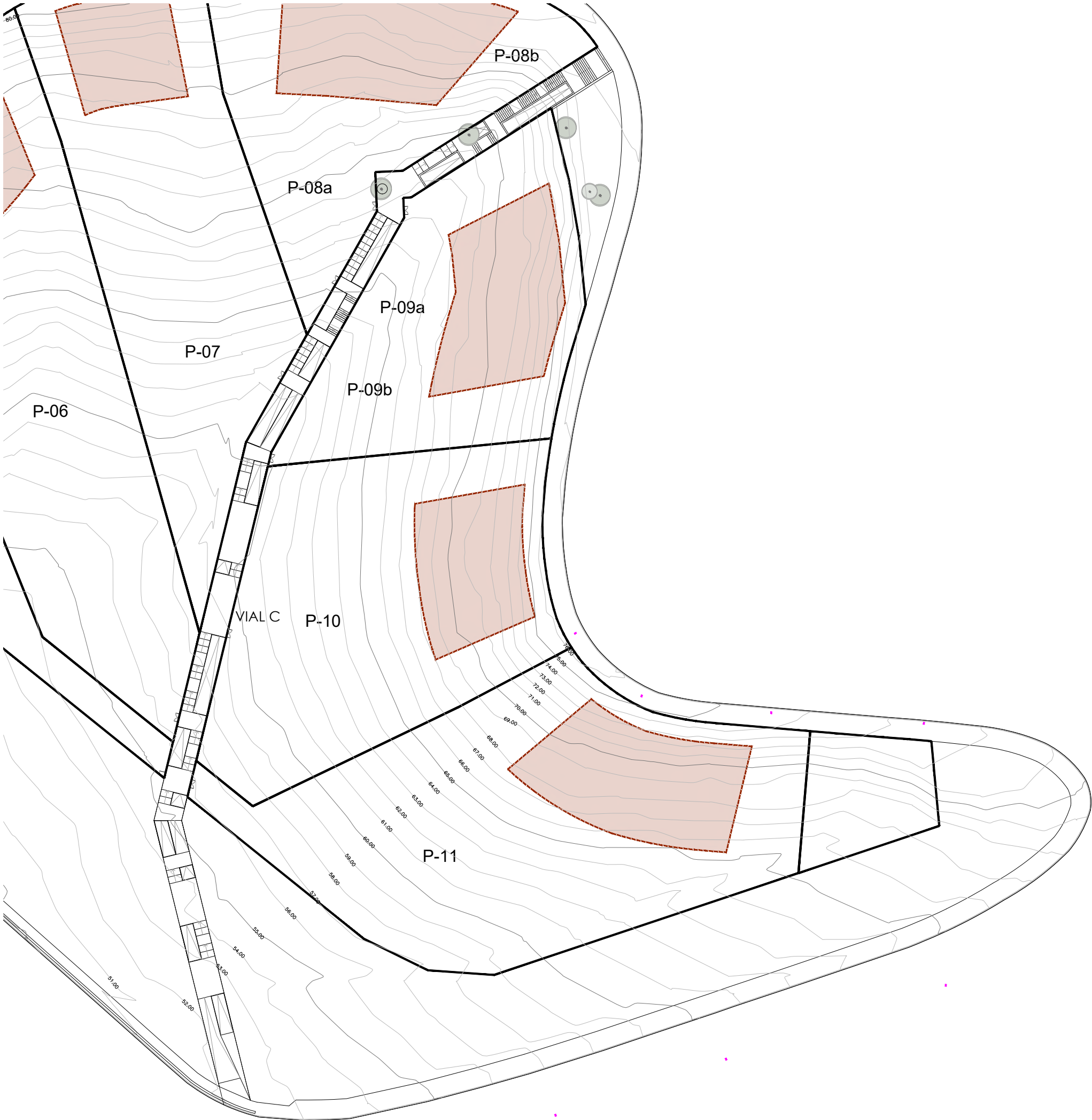
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		PROPOSTA D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA (NO VINCULANT) FAÇANA FAÇANA CARRER		10.13
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/100 A3 - 1/200
LTA ARQUITECTURA Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972288300		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 PLANTA GENERAL D'URBANITZACIÓ		11.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/500 A3 - 1/1000
LTA ARQUITECTURA		Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		
		FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972208030		



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 PLANTA GENERAL D'URBANITZACIÓ. VIAL A, VIAL B		11.1.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
				ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600



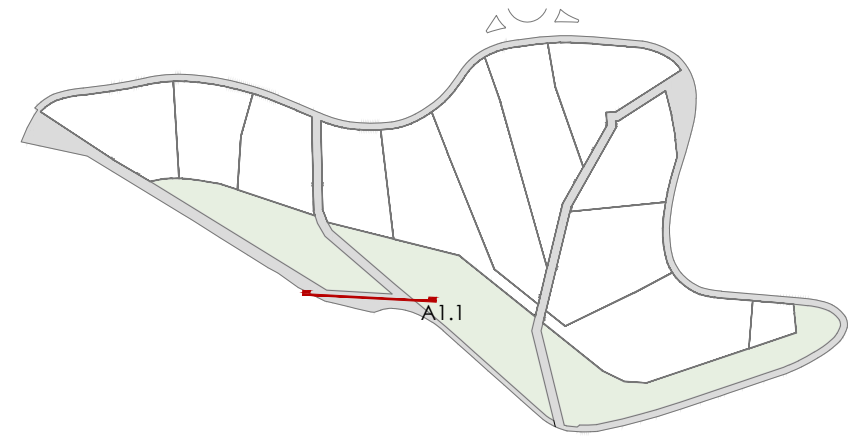
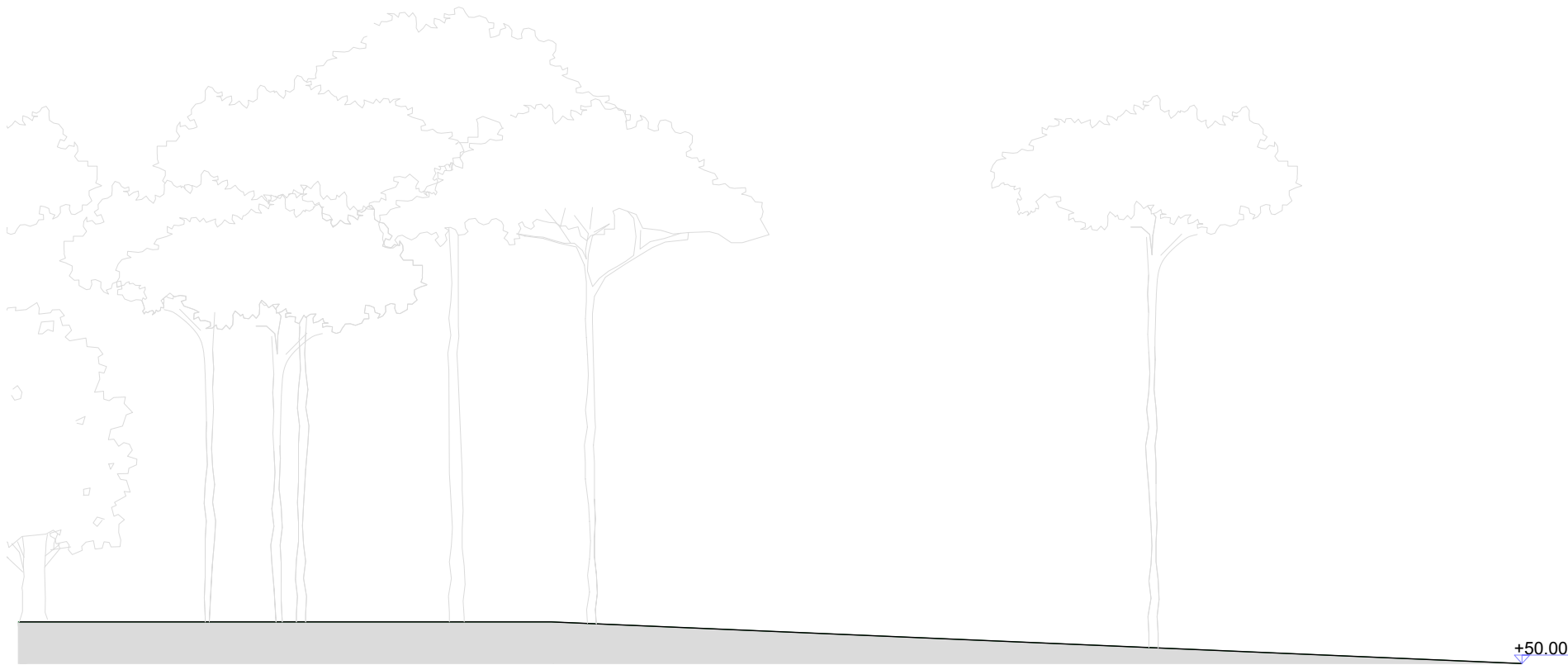
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ: LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 PLANTA GENERAL D'URBANITZACIÓ. VIAL C		11.1.2
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/300 A3 - 1/600	

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

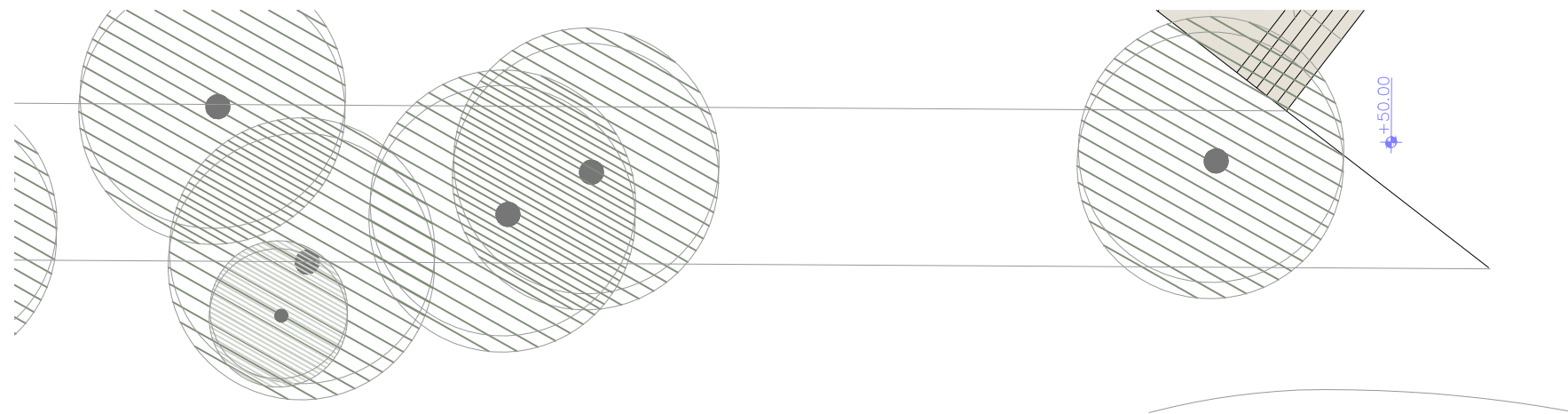
arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972298300



LLEENDA

	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT

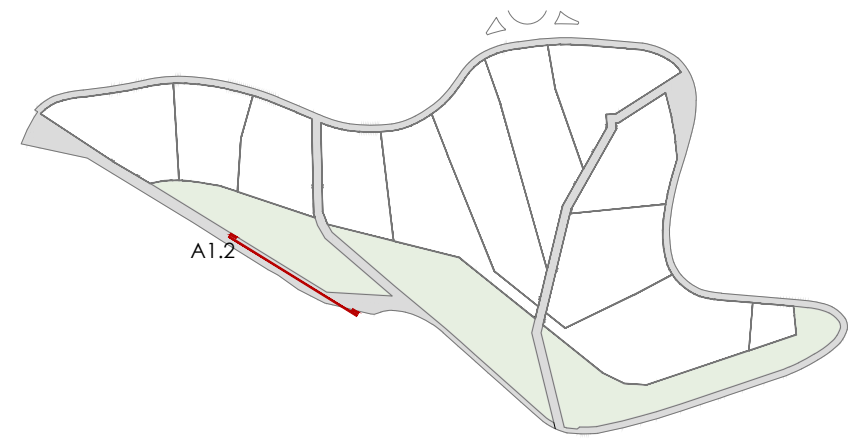


PLANTA TRAM A1.1



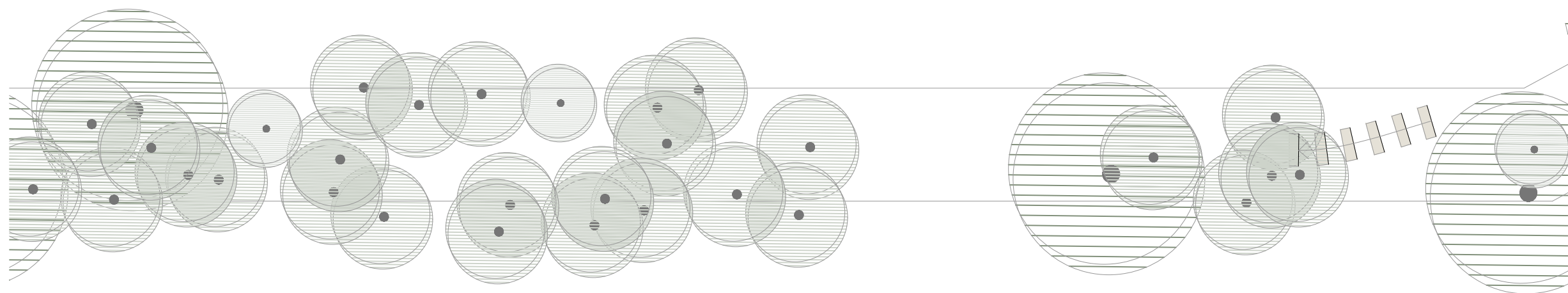
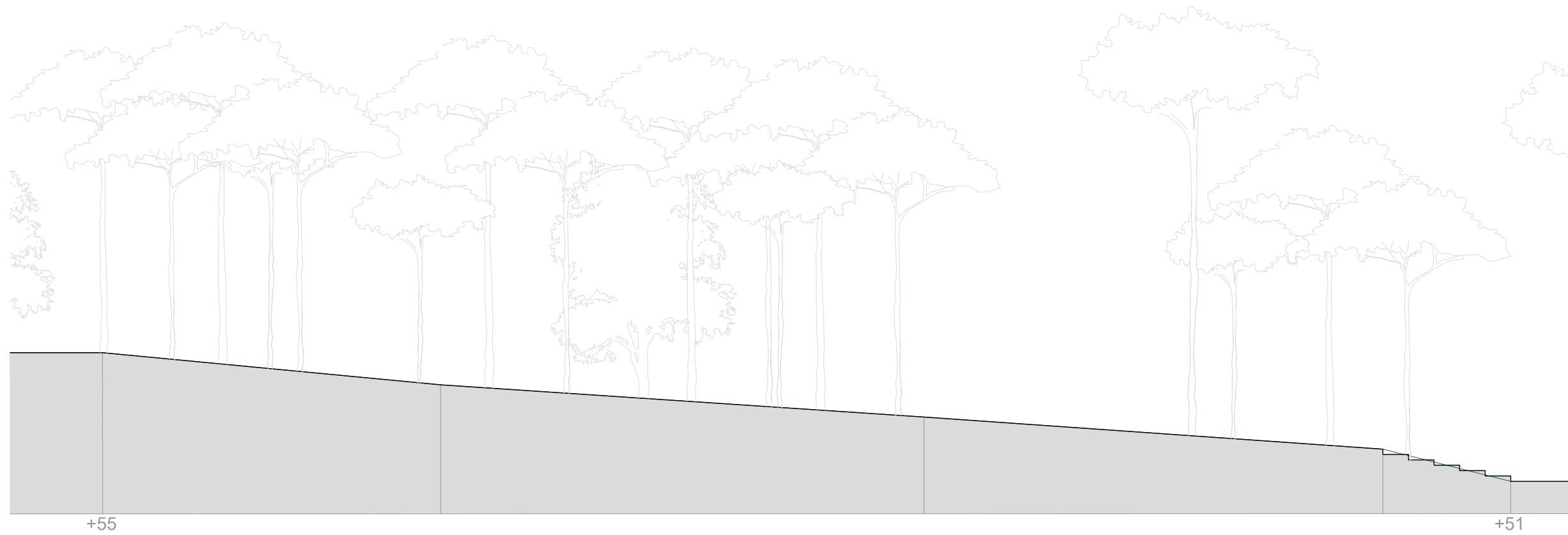
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS A1.1	11.2.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150

LTA ARQUITECTURA	Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983	FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298600
----------------------------	--	--



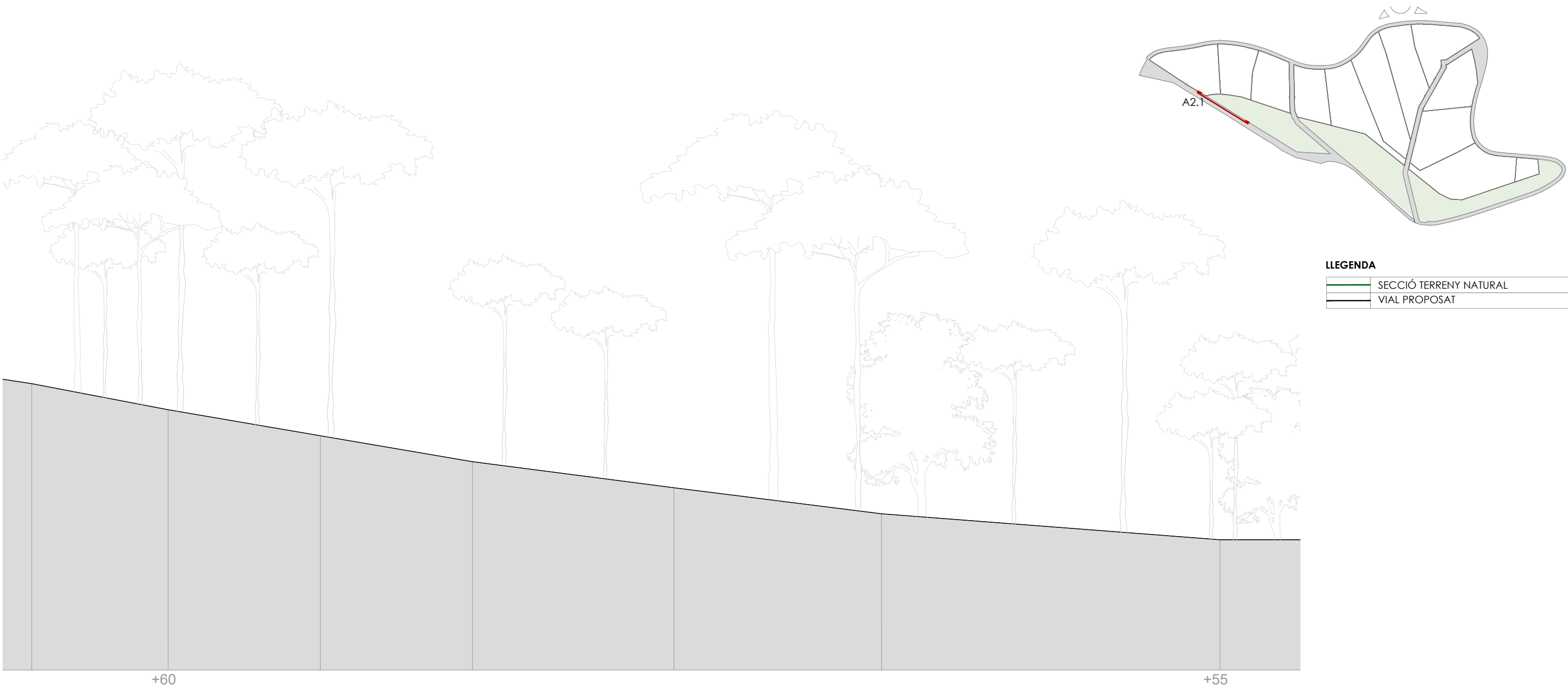
LLEENDA

	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT

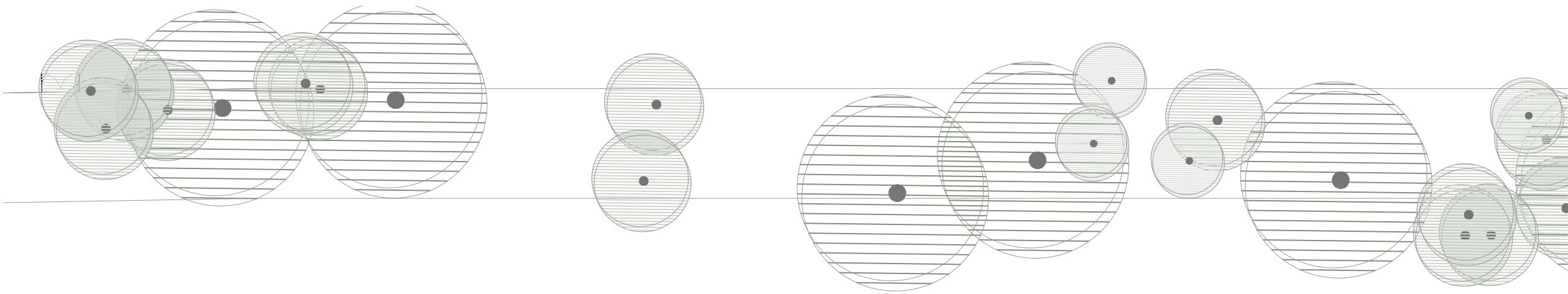


PLANTA TRAM A1.2

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS A1.2		11.2.2
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
			ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150



LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



PLANTA TRAM A2.1

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS A2.1		11.2.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	

LTA

ARQUITECTURA

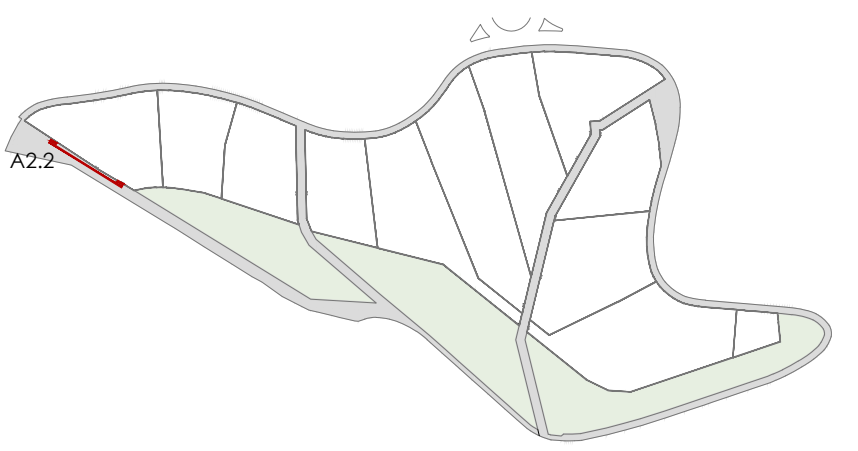
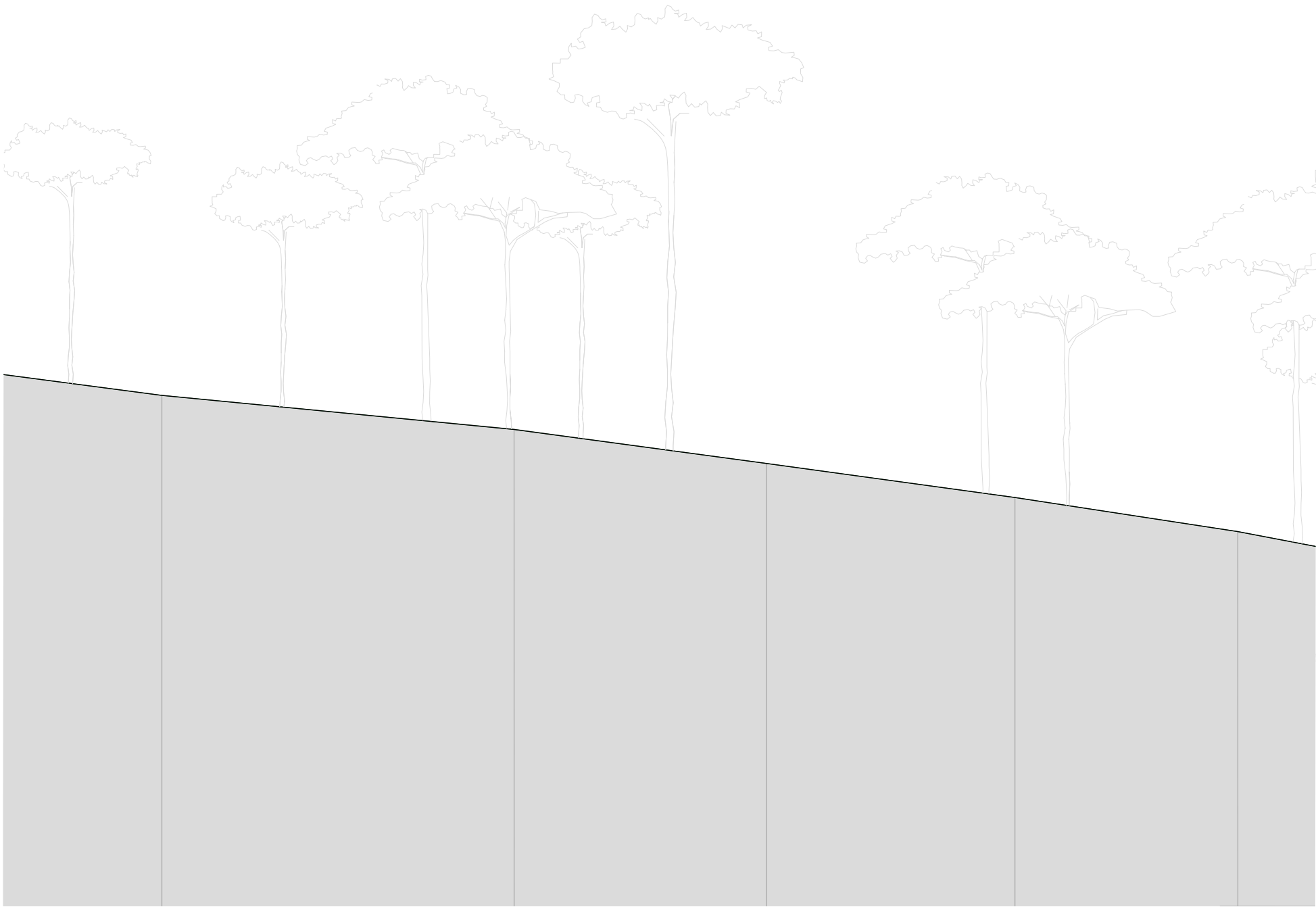
Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

FGA

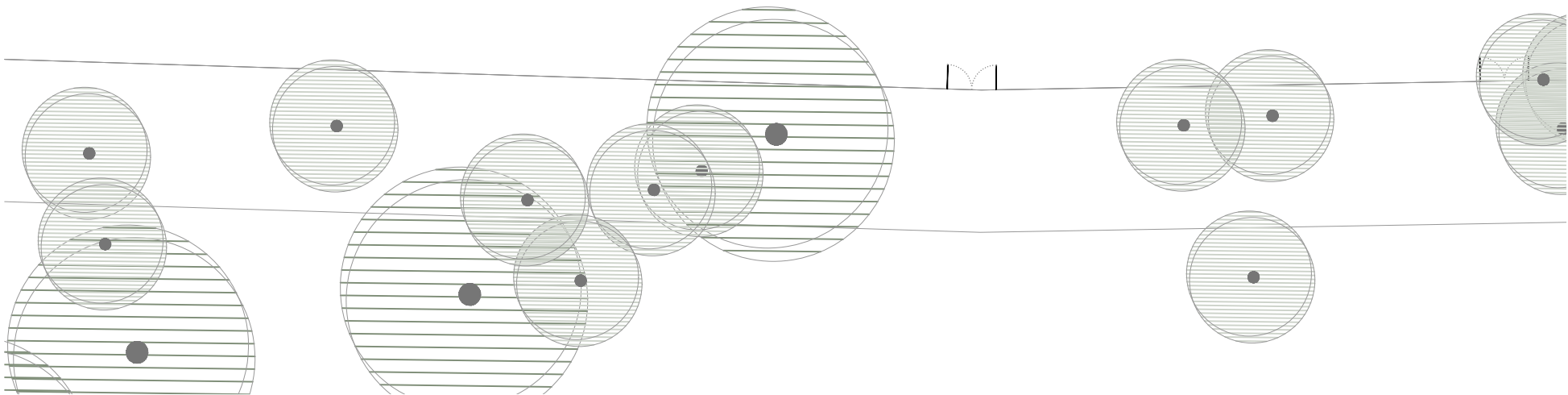
arquitectes

arquitectura urbanisme enginyeria

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972298030



LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



PLANTA TRAM A2.2

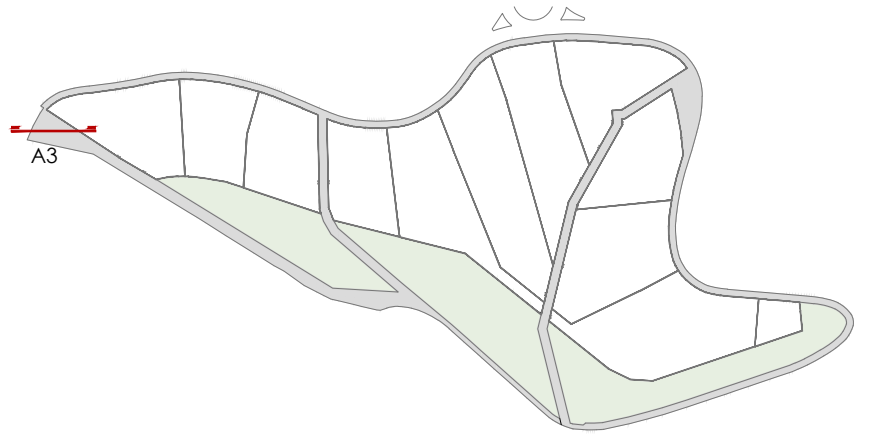
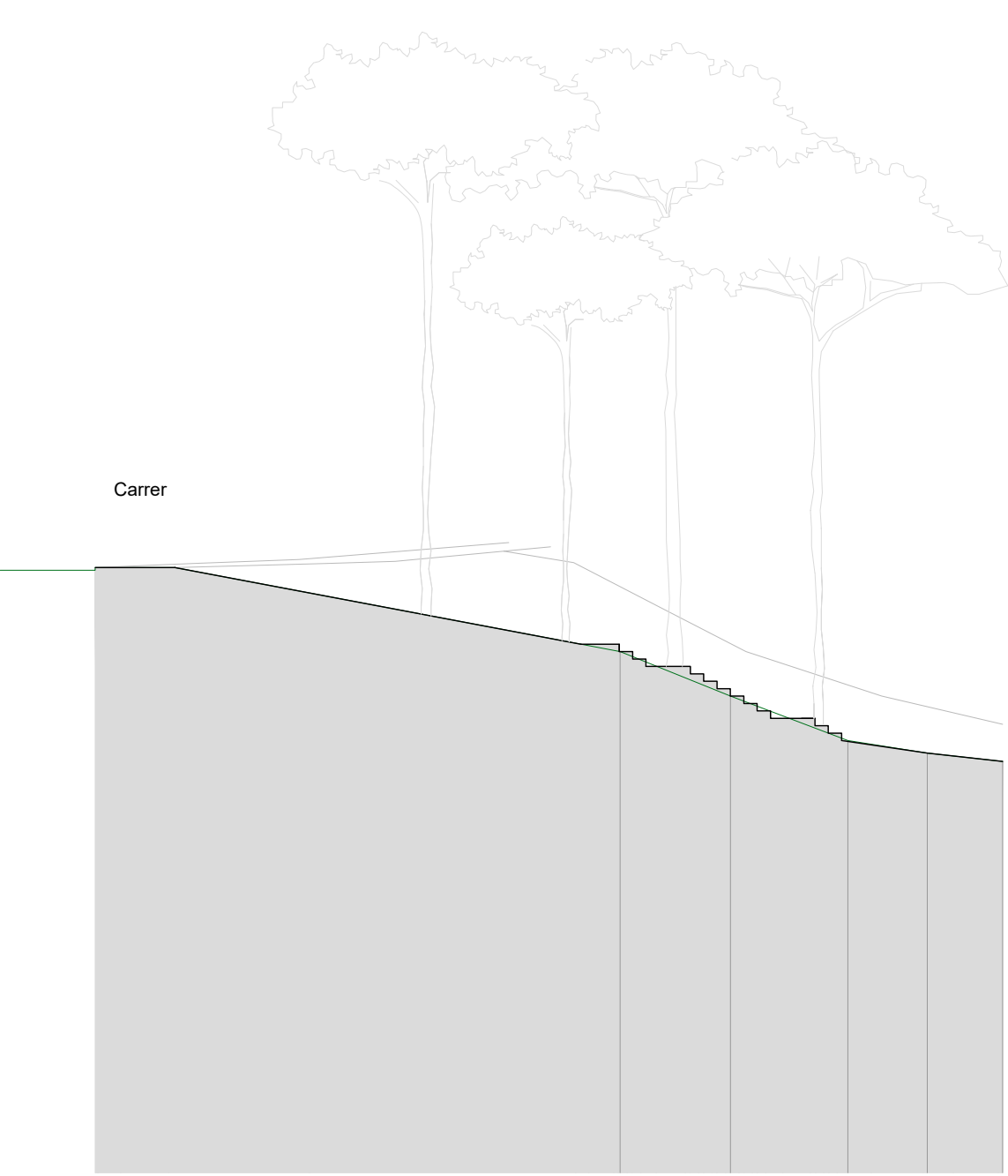
PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ:LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS A2.2		11.2.4
	SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
		ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150	

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

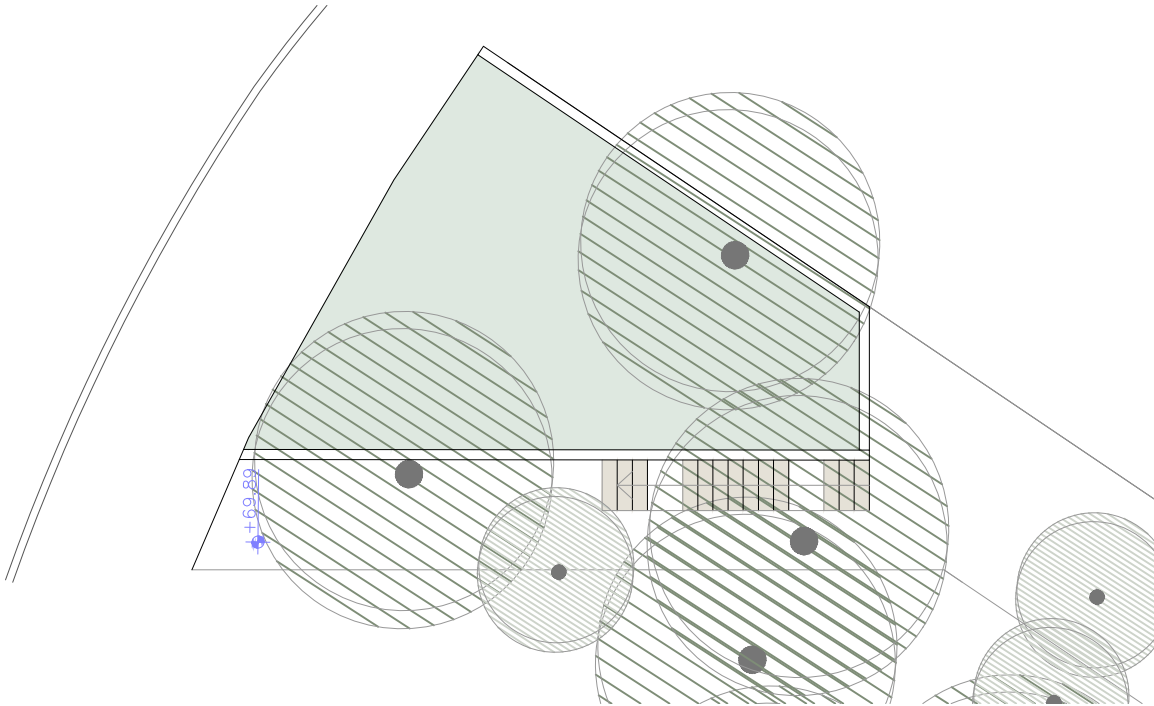
arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972266300

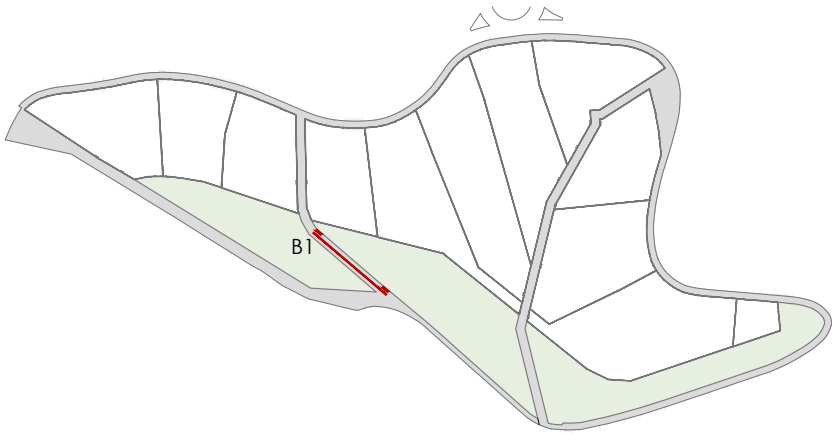


LLEENDA

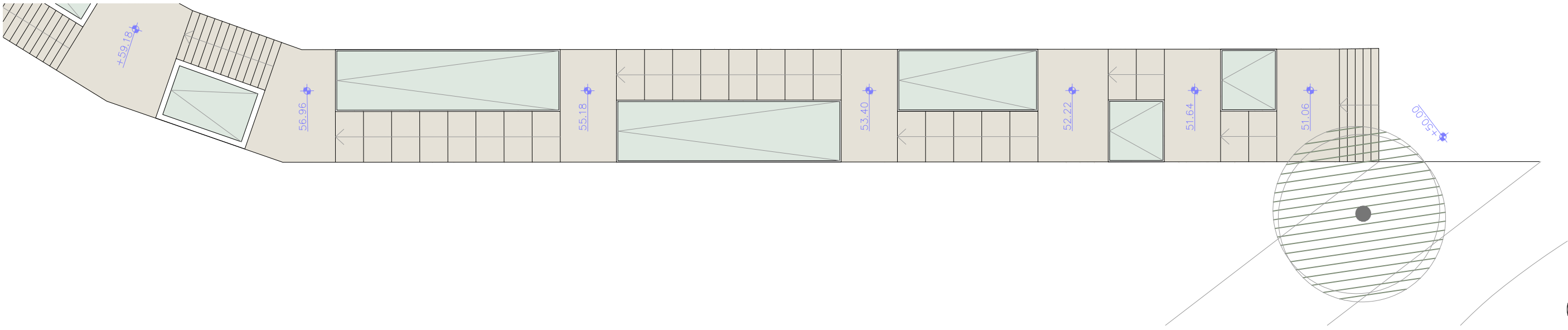
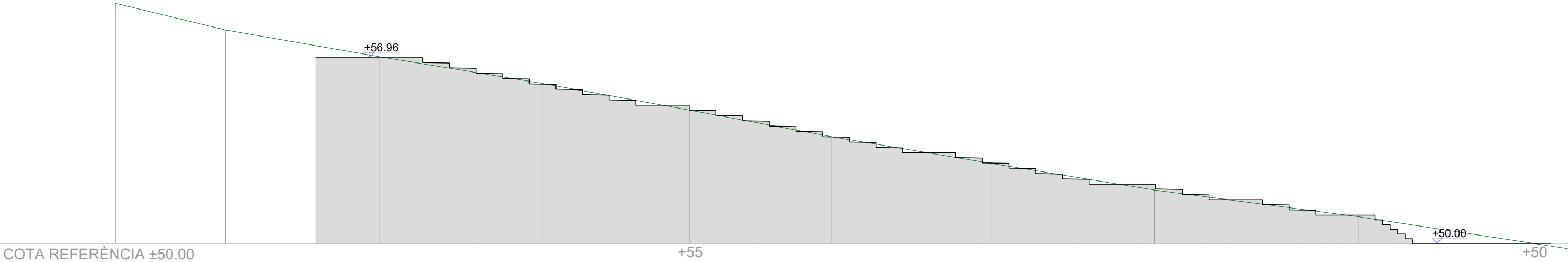
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



PLANTA TRAM A3

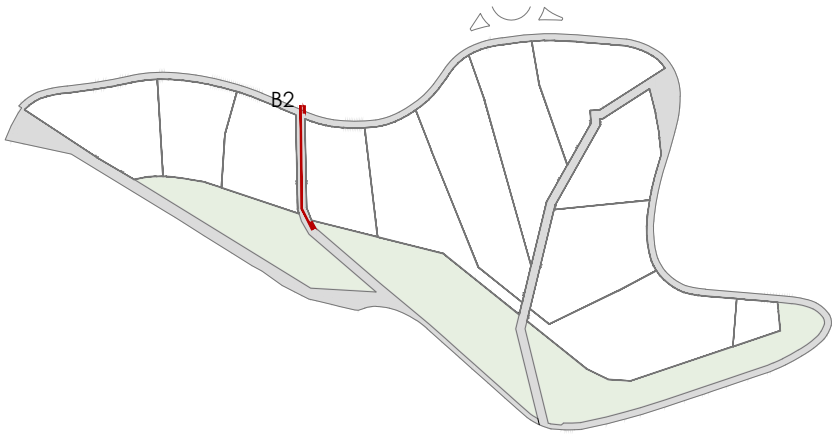
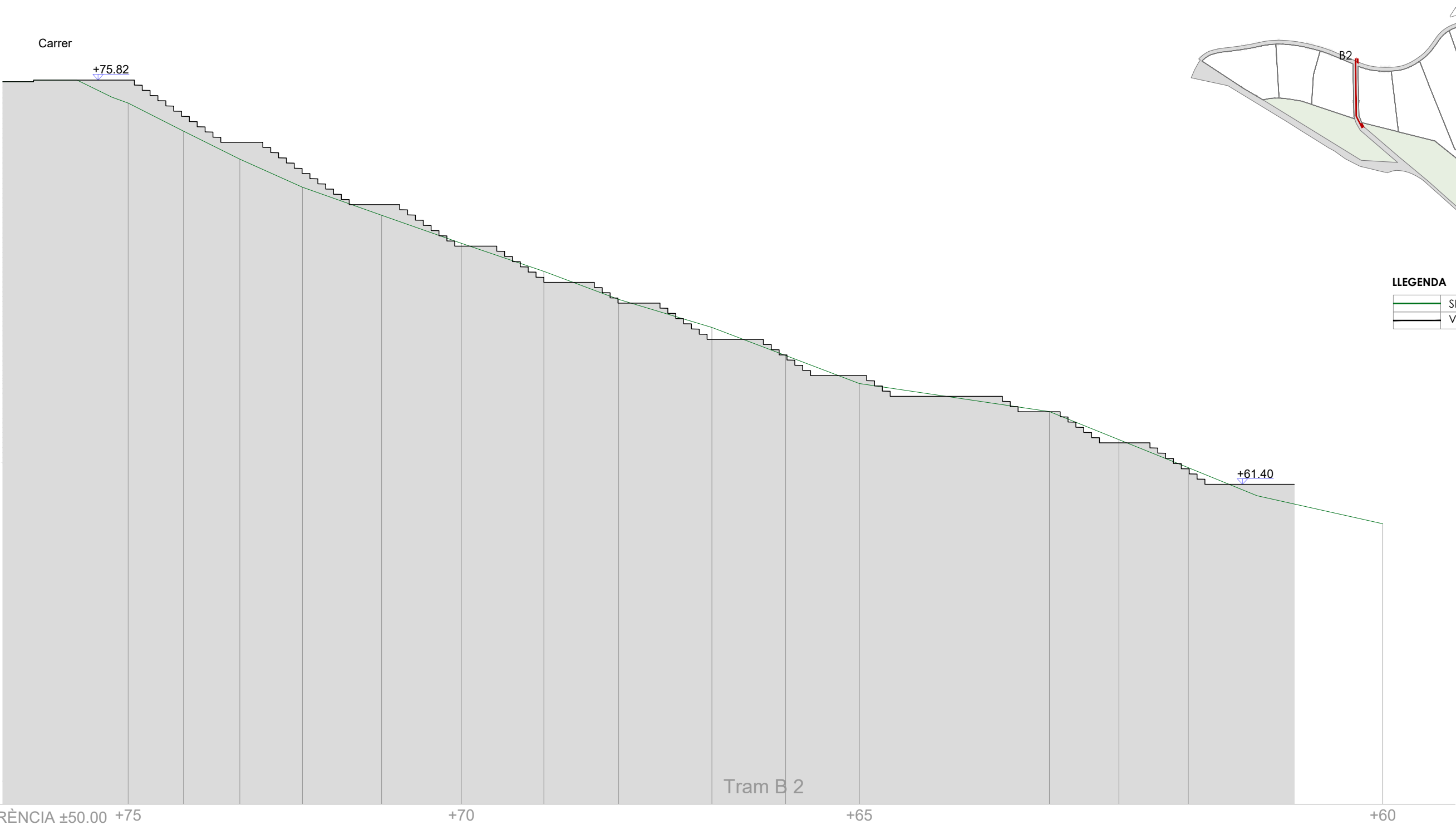


LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT

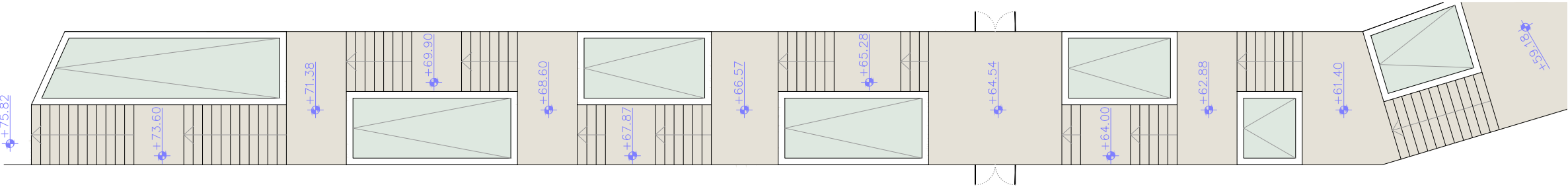


PLANTA TRAM B1

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ: LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS B1	11.3.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983	arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972206030	ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150

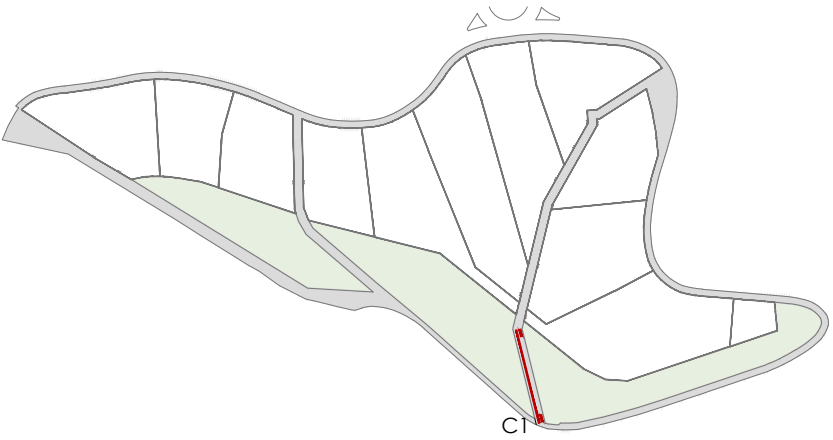


LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT

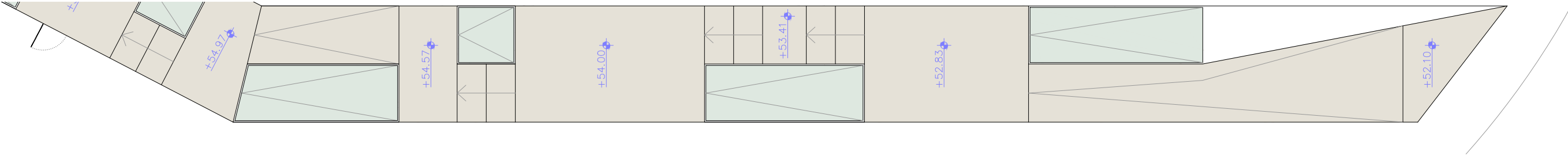
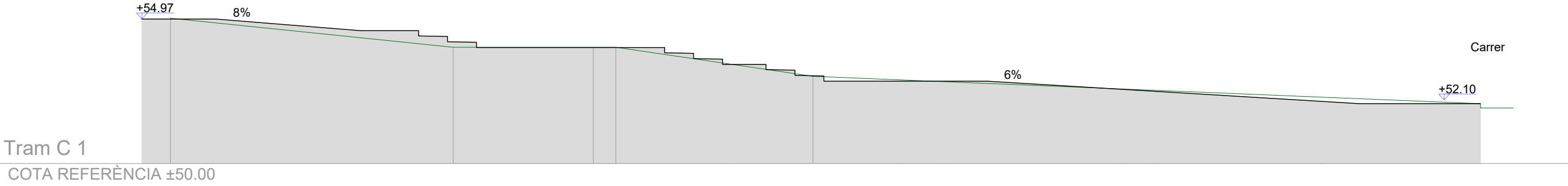


PLANTA TRAM B2

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS B2		11.3.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150
LTA ARQUITECTURA Arquitecte TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298600		



LLEENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



PLANTA TRAM C1



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119	URBANITZACIÓ: LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS C1	11.4.1
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)	CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022
ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150		

LTA

ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ

Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS

Arq. col.laboradora_ANNA COMAS

lta.arquitectura@gmail.com

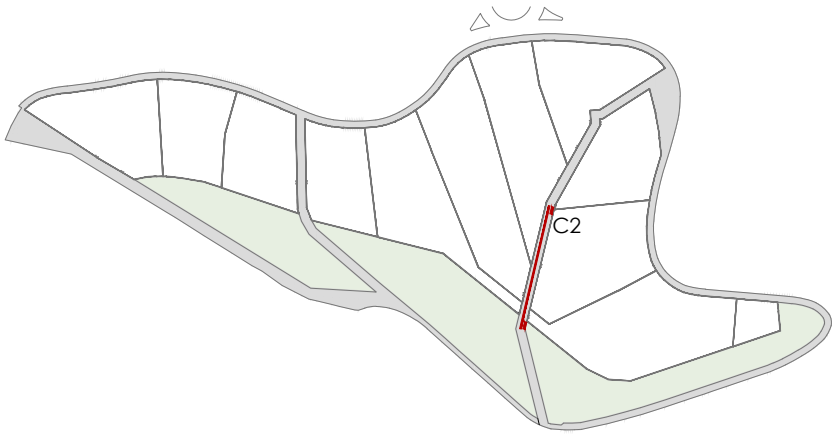
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria

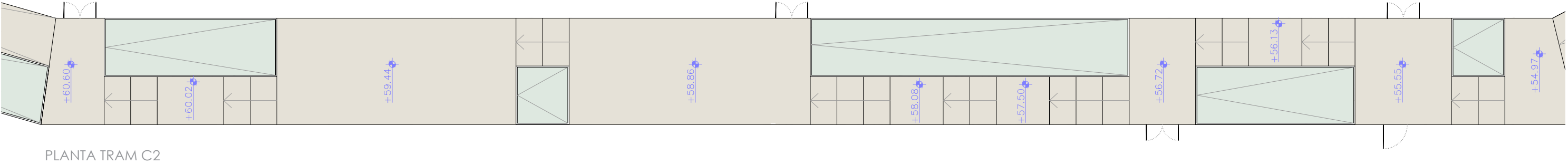
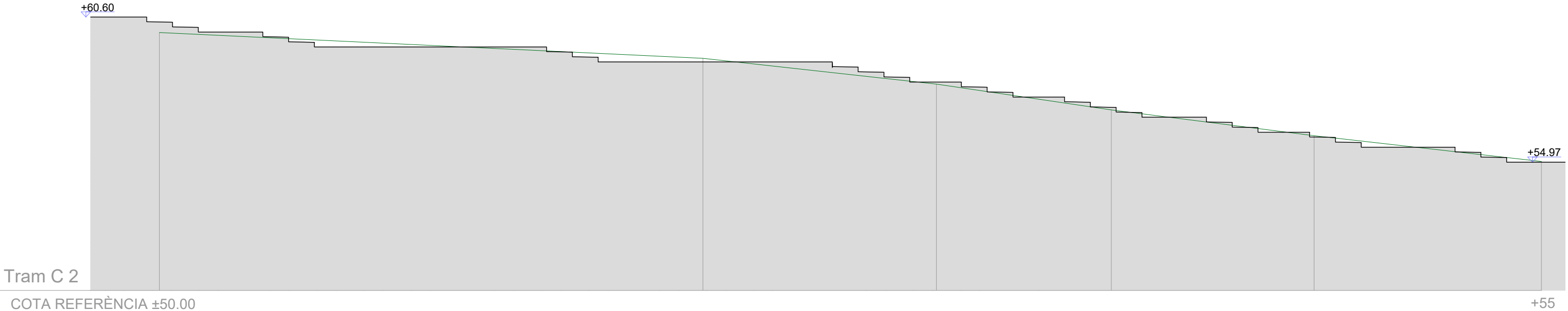
FGA

arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972298630



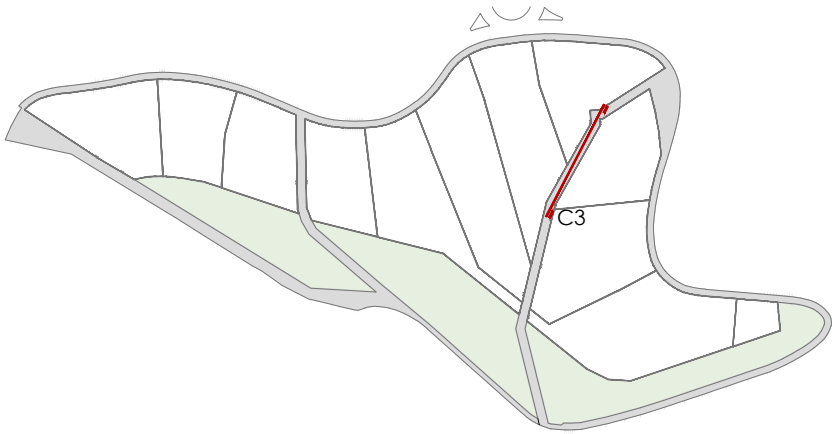
LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



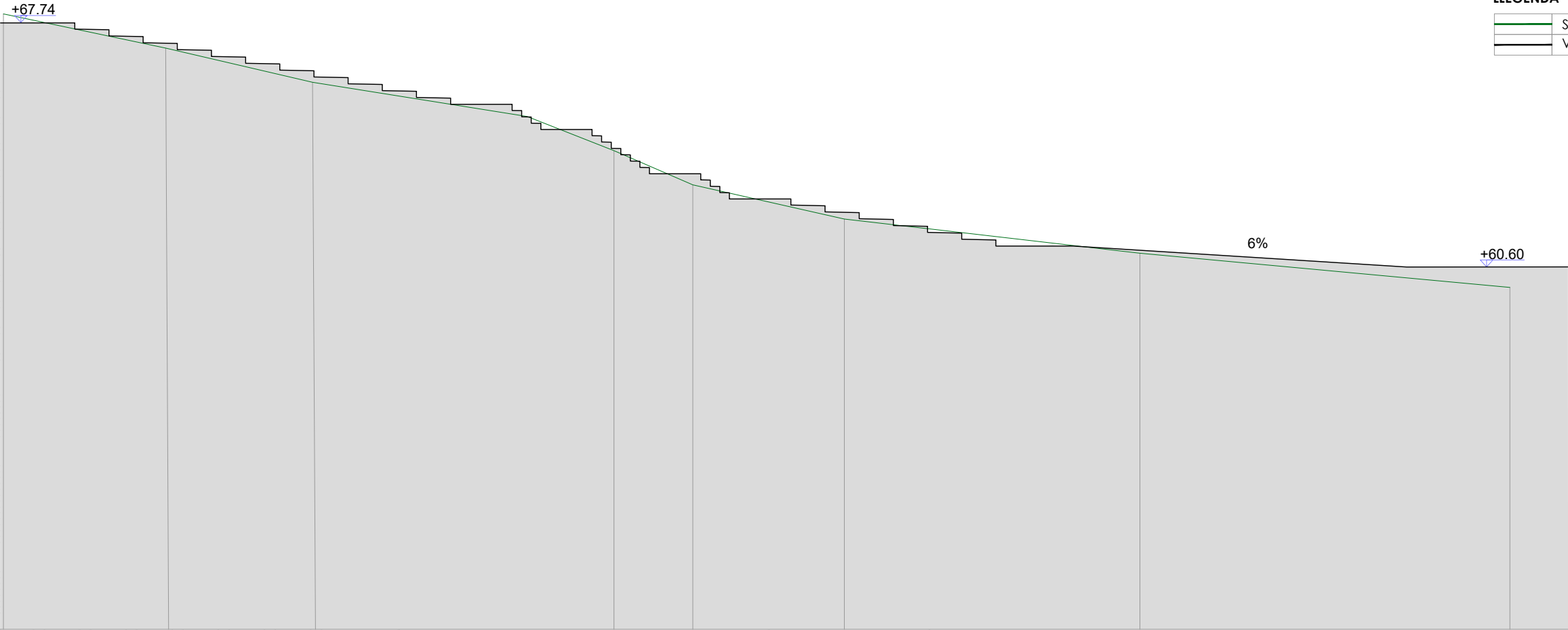
PLANTA TRAM C2



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS C2		11.4.2
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	
LTA ARQUITECTURA Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgarquitectes.com www.fgarquitectes.com t. 972298300		



LLEGENDA	
	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT

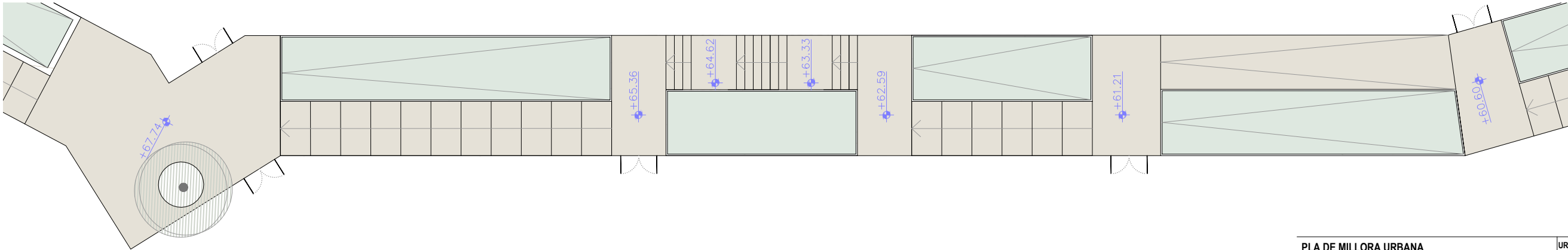


Tram C 3

COTA REFERÈNCIA ±50.00

+65

+60



PLANTA TRAM C3

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ:LINEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS C3		11.4.3
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150
LTA ARQUITECTURA Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS Arq. col.laboradora_ANNA COMAS lta.arquitectura@gmail.com C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA 972 539 983		arquitectura urbanisme enginyeria FGA arquitectes C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298630		

Carrer

+78.88

+67.74

Tram C 4

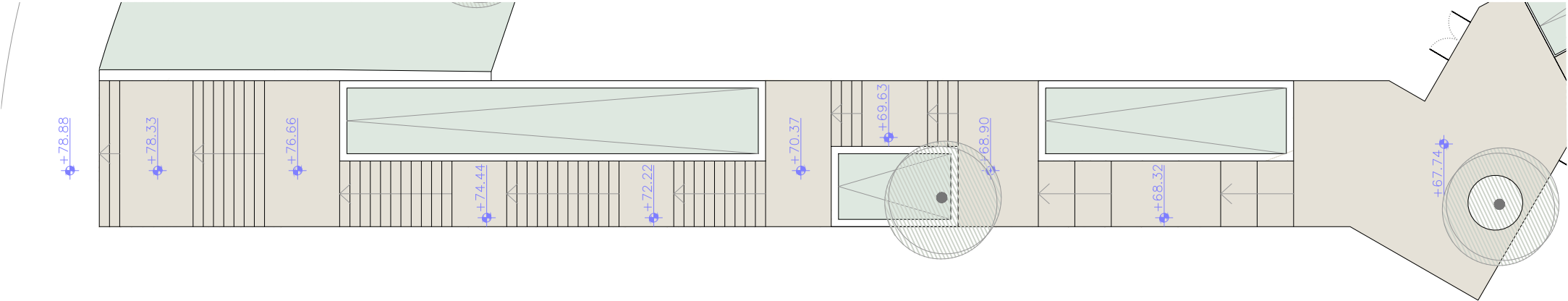
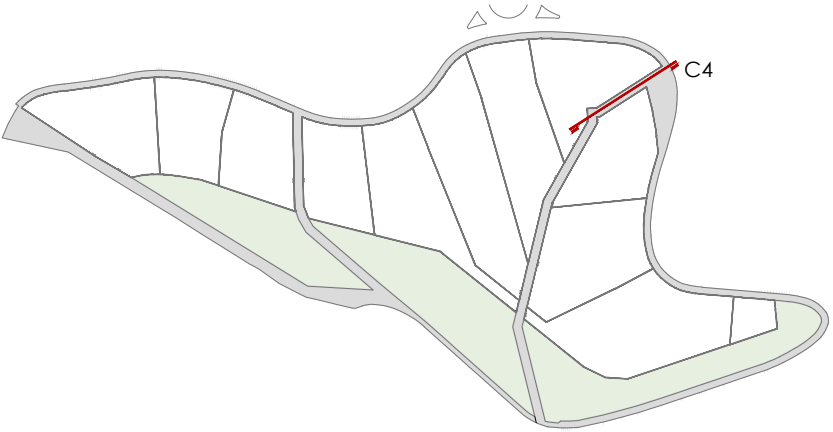
COTA REFERÈNCIA ±50.00

+75

+70

LLEGENDA

	SECCIÓ TERRENY NATURAL
	VIAL PROPOSAT



PLANTA TRAM C4

PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp. 21.25.1533 / 21.119		URBANITZACIÓ: LÍNEES GENERALS D'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ APROVAT INICIALMENT 2018 SECCIONS C4		11.4.4
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - 1/75 A3 - 1/150
LTA ARQUITECTURA		FGA arquitectes arquitectura urbanisme enginyeria C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona arq@fgaarquitectes.com www.fgaarquitectes.com t. 972298930		



VISTA DES DEL MAR - ESTAT ACTUAL



VISTA DES DEL MAR - FOTOMUNTATGE AMB IMPLANTACIÓ D'EDIFICACIONS



PLA DE MILLORA URBANA PAU a2.1 TAMARIU exp: 21.25.1533 / 21.119		FOTOMUNTATGE EXTERIOR		12
SITUACIÓ: CARRER DE CAPSACOSTA, 1 PALAFRUGELL 17212. (GIRONA)		CLIENT: BRISANATURA COSTA BRAVA, SL	DATA: SETEMBRE 2022	ESCALA: A1 - A3 -

LTA
ARQUITECTURA

Arquitecte_TONI REDORTA MASALÓ
Arq. col.laboradora_LAURA ARAGONÉS
Arq. col.laboradora_ANNA COMAS
lta.arquitectura@gmail.com
C/ Emili Grahit, 59-61. Entr. 1 17002 GIRONA. 972 539 983

arquitectura urbanisme enginyeria
FGA
arquitectes

C/ Francesc Rius, 17 baixos 17005 - Girona
arq@fgaarquitectes.com
www.fgaarquitectes.com t. 972086000

7 ANNEX

D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ DEL PMU".

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 Coronil•la 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 emparador (*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 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*)
- *Arcthoteca 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, aramo, 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
<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 Tíbet.
<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.).	Península Ibérica y Baleares.	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.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)

SECTOR A2.1 AIGUA-XELIDA

TERME MUNICIPAL DE PALAFRUGELL (BAIX EMPORDÀ)

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

JULIOL 2022

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLA DE MILLORA URBANA

SECTOR A2.1 AIGUA-XELIDA

TERME MUNICIPAL PALAFRUGELL (BAIX EMPORDÀ)

JULIOL 2022

Dirigit i realitzat per:



Arnau Camps Quer

Geògraf (UdG)

Màster en Estudis Territorials i Població (UAB)

Joan Solà i Subiranas

Geòleg (UAB)

Màster Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

TAULA DE CONTINGUTS

1. APARTATS PRELIMINARS	4
1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	4
1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT	6
1.3. SITUACIÓ GEOGRÀFICA	6
2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE	8
2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL	8
2.1.1. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)	8
2.1.2. Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)	10
2.1.3. Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS_LG)	11
2.1.4. Catàlegs del Paisatge	11
2.2. POUM DE PALAFRUGELL	13
3. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ	15
3.1. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ	15
3.2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE	15
3.3. JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE	20
4. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL	21
4.1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT DE PAISATGE	21
4.2. CARACTERITZACIÓ DE LA UNITAT DE PAISATGE	21
4.3. DINÀMIQUES DEL PAISATGE	25
4.4. OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA	25
5. PAISATGE A ESCALA LOCAL	27
5.1. CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE ACTUAL	27
6. ANÀLISI DE L'IMPACTE SOBRE EL PAISATGE	32
6.1. ANÀLISI DE LA VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT	32
6.1.1. Descripció de les alternatives considerades	32
6.1.2. Avaluació de l'impacte visual de les alternatives	35
6.1.2. Conclusions de l'anàlisi de visibilitat	42
6.1.3 Comparació de perspectives i volumetria	44
6.2. ANÀLISI DE LA FRAGILITAT PAISATGÍSTICA	44
6.3. ANÀLISI DE VULNERABILITAT ECOLÒGICA DE L'ESPAI	47

7. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ.....	51
7.1. MESURES CORRECTORES VINCULANTS	51
7.1.2. Mimetització de les edificacions.....	51
7.1.2. Perspectiva des dels espais públics	51
7.1.3. Vegetació de l'àmbit del PMU	52
7.1.4. Tractament dels vials interiors	54
7.1.5. Tractament del sòl.....	55
7.1.6. Tancaments	55
7.2. DETERMINACIONS PAISATGÍSTIQUES DEL PTPCG.....	56
7.3. DETERMINACIONS PAISATGÍSTIQUES DEL PDURSNS_LG.....	57
7.4. RESULTATS DE L'ALTERACIÓ DEL PAISATGE.....	60
8. CONCLUSIONS.....	64
ANNEX I: RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ....	71
ANNEX II: ANNEX CARTOGRÀFIC	75

1. APARTATS PRELIMINARS

1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present document correspon a l'**Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística** (en endavant, EIIP) del Pla de Millora Urbana (PMU) del sector A2.1 Aigua-Xelida de Palafrugell (en endavant PMU), a la comarca del Baix Empordà.

Aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i està promogut per Brisana Costa Brava S.L., propietari únic de la única finca registral, dividida en 3 finques cadastrals:

- C/ Cap Sa Costa N2-27, Palafrugell. RC: 7614105EG1471S0001PF.
- C/ Cap Sa Costa N2-11, Palafrugell. RC: 7614106EG1471S0001LF.
- C/ Cap Sa Costa N2-18, Palafrugell. RC: 7614107EG1471S0001TF.

Els redactors del PMU són els arquitectes Toni Radorta, Laura Aragonés i Anna Comas de l'Estudi LTA arquitectes, així com els arquitectes Joaquim Figa, Mei Figa i Àngels Marqués de FGA arquitectes 1974 SLP.

El present EIIP es redacta de compliment i d'acord amb:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme),
- La Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost),
- El seu Reglament Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (sobretot els articles 70, 100, 106 i 115 i la disposició transitòria dotzena),
- El Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, específicament amb l'article 81 de la Normativa d'aquest PDU.
- POUM de Palafrugell, aprovat definitivament el 22/01/2015, i publicat al DOGC núm. 6841 del 30 de març de 2015.

Aquest document es redacta d'acord amb l'article 81 del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS_LG), que estableix la necessitat de redactar un EIIP en els casos de planejament derivat -com és el cas-:

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 es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

El document s'elabora d'acord amb el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, concretament en base a l'article 21, que estableix quin ha de ser el contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

21.1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:

- 1 La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
- 2 Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen els projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
- 3 Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

Complementàriament, també es segueixen les determinacions del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS_LG) en relació als estudis d'impacte i integració paisatgística, establertes a l'article 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.

El present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) s'adapta a les determinacions de l'informe de la CTUG, de data 9 de juny de 2022 (Exp. 2022 / 077681 / G), i de l'arquitecte municipal de Palafrugell, de data 25 de març de 2022. Les actualitzacions introduïdes a la versió de l'EIIP per aprovació inicial del PMU concorden amb les modificacions de la documentació urbanística del Pla.

1.2. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

Tal i com s'ha apuntat anteriorment, l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) segueix l'estructura establerta per l'article 21 del Decret 343/2006, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i també a l'article 81 del PDURSNS_LG.

Així, l'**estructura** del present document és la següent:

- El **capítol 2** recull els objectius i obligacions de caire paisatgístic dels plans territorials o supramunicipals que afecten l'àmbit objecte d'estudi.
- El **capítol 3** justifica la conveniència del Pla de Millora Urbana, descriu les seves característiques bàsiques, i en defineix els objectius generals.
- El **capítol 4** descriu i caracteritza el paisatge de l'àmbit d'estudi a escala territorial, fent especial èmfasi en les dinàmiques del propi paisatge i en els objectius establerts pel Catàleg del paisatge de la unitat en qüestió.
- El **capítol 5** descriu detalladament el paisatge de l'àmbit d'estudi.
- El **capítol 6** avalua la incidència sobre el paisatge de les alternatives plantejades, identificant el grau de fragilitat paisatgística i vulnerabilitat ecològica de l'espai, concloent amb la recomanació de desenvolupament d'una de les alternatives avaluades.
- El **capítol 7** proposa mesures per corregir l'impacte paisatgístic identificat. Es centra en la proposició de mesures a diferent escala i mitjançant l'actuació en espais diversos.
- El **capítol 8** conclou amb una síntesi de l'exercici realitzat i amb l'adequació de la proposta urbanística als objectius i determinacions de caire paisatgístic establerts per la legislació de rang superior.

L'objectiu del present **Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)** és preveure les conseqüències sobre el paisatge del Pla de Millora Urbana (PMU) que ha de facilitar l'adequació d'aquest sector a les directrius del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, al terme de Palafrugell (Baix Empordà). S'avaluarà el potencial impacte de la proposta sobre l'entorn proper i es proposaran criteris i mesures a adoptar per a la correcta integració paisatgística del sector.

1.3. SITUACIÓ GEOGRÀFICA

L'àmbit de l'actuació proposada es correspon amb el sector A2.1 del POUM de Palafrugell. La seva delimitació és la que figura en els plànols d'informació i ordenació del present PMU; la superfície de l'àmbit d'actuació és de 19.937 m².

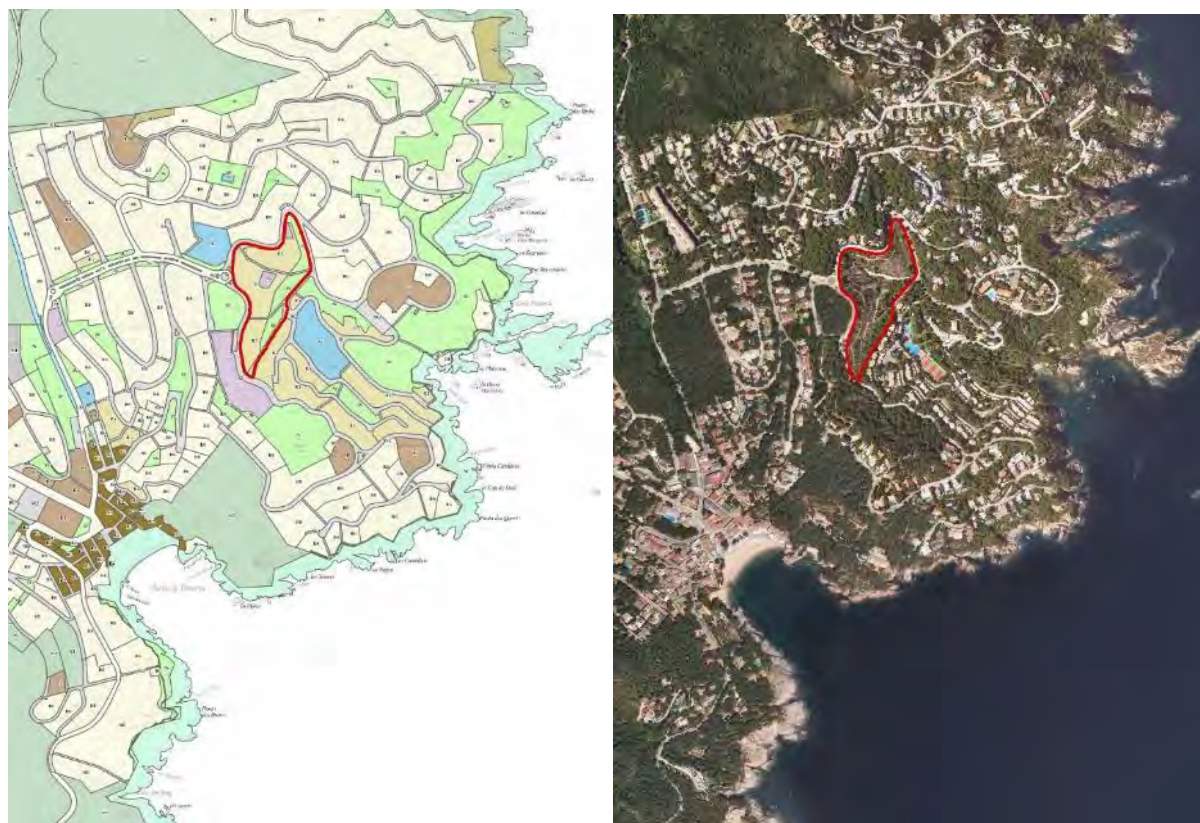
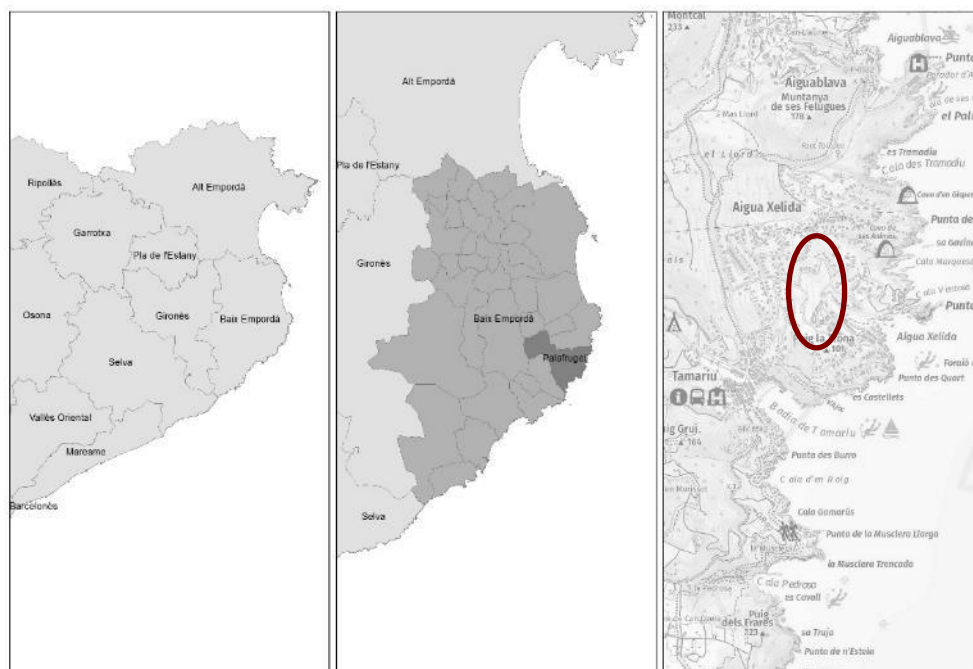


Figura 1: Situació de l'àmbit del PMU i superposició amb el planejament vigent. Font: elaboració pròpia, 2022.

2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

El següent apartat recopila els requeriments i condicionants en matèria de paisatge provinents dels planejaments de rang superior, que haurà de seguir el PMU del sector A2.1 d'Aigua-Xelida a Palafrugell.

A més, s'incorporen els criteris dels instruments en matèria de paisatge desenvolupats per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge: el **Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**.

2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

2.1.1. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

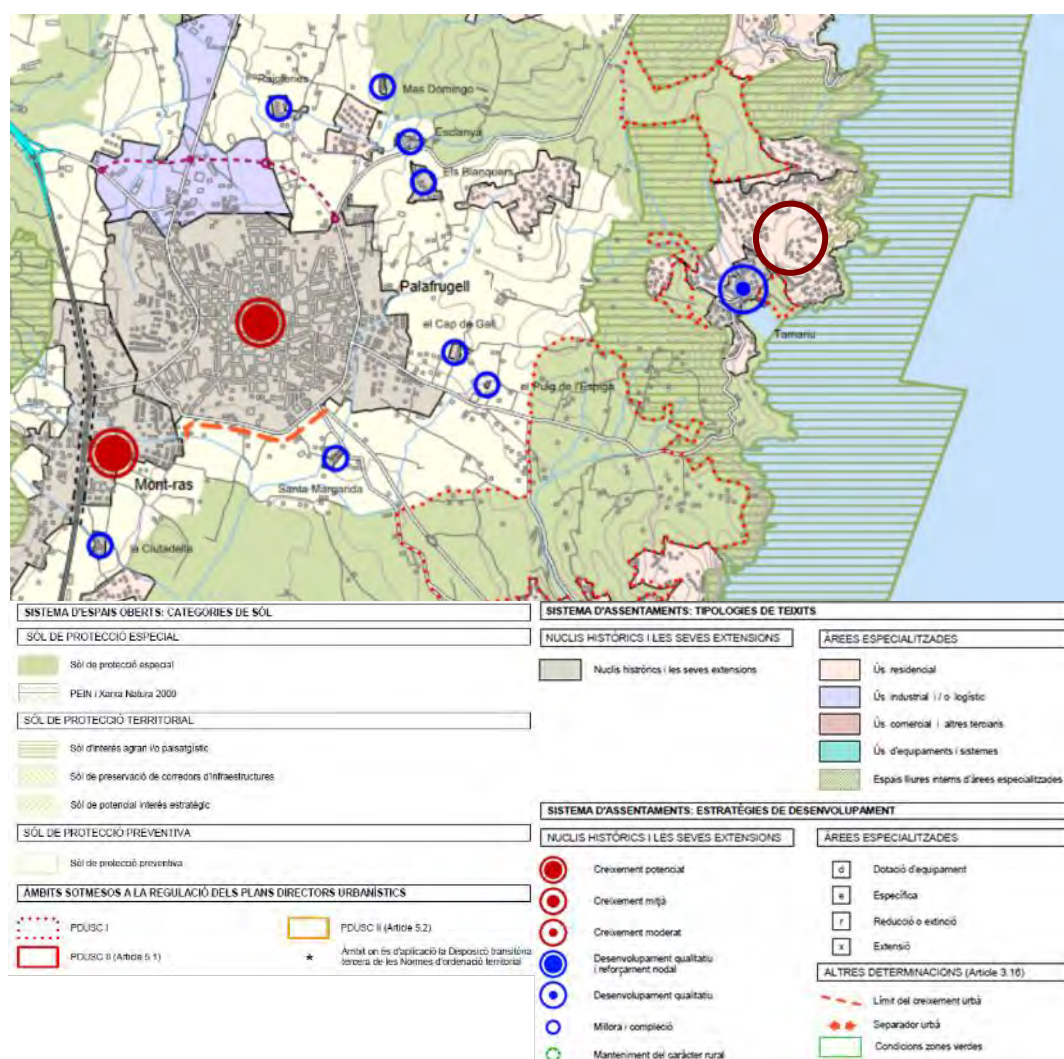


Figura 2: Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Font: PTPCG, 2010.

El PTPCG atribueix al nucli de Tamarit una estratègia de **desenvolupament qualitatiu**. El Pla estableix específicament aquesta estratègia en aquelles àrees que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que, per les seves significació i localització, poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial.

En relació a la Normativa aplicable, l'**article 3.8. Desenvolupament qualitatiu** de les Normes d'Ordenació Territorial – Directrius del Paisatge, estableix un seguit de condicions a l'hora d'actuar en aquest tipus de sòl.

1. Les actuacions pròpies de l'estratègia de desenvolupament qualitatiu són, en diversa mesura, adequades també per a totes les àrees urbanes per a les quals el Pla assenyala estratègies de creixement en extensió, d'acord amb el principi que abans de l'extensió urbana cal optimitzar l'ús de l'àrea urbana existent.
2. El Pla estableix específicament aquesta estratègia en aquelles àrees que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que, per les seves significació i localització, poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial, atès que es troben en alguna de les següents circumstàncies:
 - a) Tenen una desproporció significativa entre habitatges i llocs de treball.
 - b) Són àrees amb potencial de transformació interna per obsolescència de teixits urbans o industrials i d'instal·lacions o infraestructures.
 - c) Tenen una proporció elevada de segona residència susceptible d'anar convertint-se en habitatges principals.
 - d) Són àrees urbanes amb significació territorial que malgrat les limitacions objectives a la seva extensió han de fomentar processos de millora de la qualitat urbana per tal de reforçar el seu paper en l'estructura nodal del territori.
3. D'acord amb aquesta estratègia els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents han de centrar les seves propostes en els canvis d'ús i les reformes urbanes necessàries per a assolir els objectius assenyalats. Les possibilitats de densificació raonable i de generar plusvàlues per canvis d'ús han d'ésser considerades pels plans d'ordenació urbanística com a eines de gestió encaminades a la millora d'aquestes àrees urbanes.
4. L'estratègia de desenvolupament qualitatiu es considera compatible amb algunes extensions urbanes amb l'objectiu d'assolir una configuració i uns límits més adequats de l'espai urbà, que poden comportar en el planejament urbanístic la previsió del sòl urbanitzable que fos necessari per a aquesta finalitat.
5. Amb l'assignació de l'estratègia de desenvolupament qualitatiu a una àrea urbana en la qual el planejament vigent té previsions no desenvolupades de sòl urbanitzable, el Pla assenyala la conveniència que aquestes opcions de creixement s'orientin en el sentit de fomentar la complexitat d'usos i el reequilibri de l'àrea pel fet que, ateses les disponibilitats de sòl, es poden considerar les darreres opcions d'extensió de l'àrea. En tot cas, amb relació a la possible revisió o modificació

6. En els plànols s'assenyala en algunes àrees urbanes l'estratègia de Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal, com a indicació que les propostes d'estructuració, millora i compleció dels teixits urbans que defineixi el planejament urbanístic, han d'atendre especialment l'objectiu de reforçar la funció nodal d'aquestes àrees en el territori.

2.1.2. Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)

A detailed map of the coastal region of Catalonia, Spain, centered on Palafrugell. The map shows the coastline with several towns and villages, including Palafrugell, Begur, and Torroella de Montgrí. Major roads like the N-1 and N-2 are indicated. The map also shows the surrounding landscape, including the Montgrí Massif and the Costa Brava. The map is oriented with North at the top.

-10-

2.1.3. Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS_LG)

El Pla Director Urbanístic de Revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS_LG) es va aprovar definitivament per acord de Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 28 de gener de 2021 (edicta d'11 de febrer de 2021, publicat al DOGC núm. 8.341, de 15.02.2021).

En data de 17 de setembre de 2021, el DOGC (núm. 8504) va publicar la Resolució del Conseller de Polítiques Digitals i Territori de 4 d'agost de 2021 de modificació de diferents articles de la normativa urbanística del PDU en relació al requeriment previ formulat per diferents Ajuntaments.

El Pla té per objectiu el reconeixement, la protecció i l'ordenació del paisatge, a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible.

El PDURSNS_LG incorpora, entre les seves determinacions, la normativa d'edificació i integració paisatgística, que afecta a tots els sòls ja ordenats i els sòls pendents d'ordenació amb tipologia d'ordenació aïllada i amb espais lliures en el seu entorn per tal de garantir una millor adaptació al paisatge de l'ordenació i de l'edificació i també aconseguir una regulació de conjunt que doni homogeneïtat i valori el patrimoni edificat del territori.

Pel que fa a la normativa d'integració paisatgística, es podran tramitar figures de planejament, instruments de gestió i atorgar llicències que siguin compatibles amb les determinacions del PDU. En qualsevol cas, mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats, les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins de l'àmbit d'aplicació de la normativa d'integració paisatgística s'han de subjectar a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives als ambients edificats i han de prendre les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.

Per tant, caldrà que l'EIIP incorpori el que estableix el PDURSNS_LG, especialment els aspectes llistats a l'article 81.2 de la normativa del Pla: informació bàsica, caracterització del paisatge, característiques de la proposta i descripció del lloc, criteris i mesures d'integració paisatgística, relació de conclusions, etc.

2.1.4. Catàlegs del Paisatge

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i gestió del paisatge, constitueix el marc normatiu i de referència sobre el qual es fonamenten les polítiques de paisatge de la Generalitat de Catalunya. Aquesta llei té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge.

El 23 de novembre de 2010 es va publicar al DOGC l'aprovació del **Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines**. La consideració de les seves directrius i recomanacions serà útil per orientar els objectius de qualitat paisatgística del PMU.

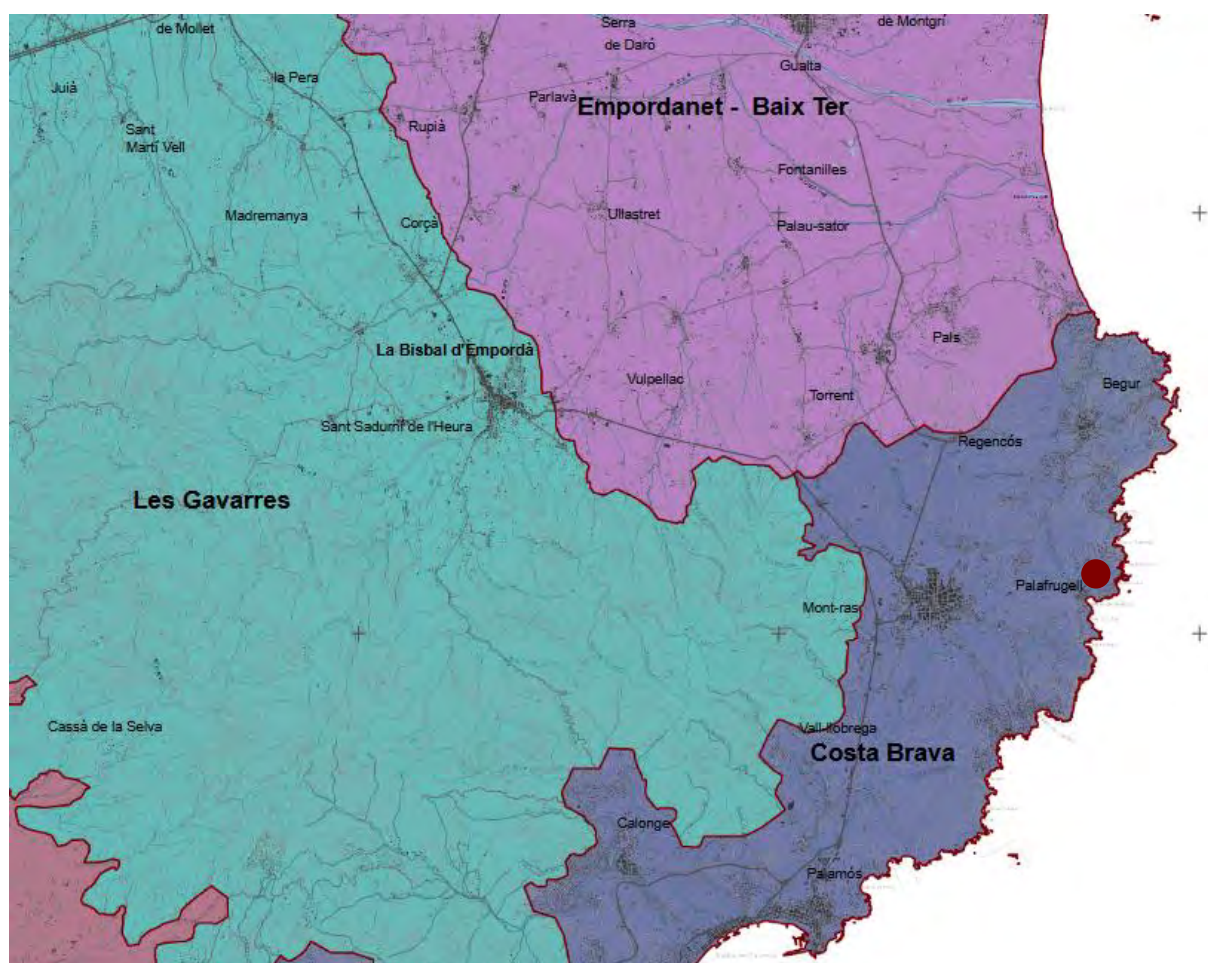


Figura 4: Unitats del paisatge de les Comarques Gironines. Font: Catàlegs del paisatge de les Comarques Gironines, 2010.

L'àmbit que avalua el present EIIP s'ubica a la unitat del paisatge de la Costa Brava. El Catàleg del Paisatge introdueix la unitat de la següent manera:

“La unitat de paisatge de la Costa Brava està 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”.

La unitat del paisatge de la **Costa Brava** es distingeix de les demés pels **trets distintius** següents:

- Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.

- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.
- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

2.2. POUM DE PALAFRUGELL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 22 de gener de 2015. El POUM classifica l'àmbit PAU A2.1 Aigua Xelida, corresponents als terrenys de l'àmbit de la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació d'Aigua Gelida, com a sòl urbà consolidat d'acord amb l'article 30.b del TRLU.

En data 28 de desembre de 2005 s'aprovà definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la unitat d'actuació PA-2.1 a la Urbanització d'Aigua Gelida, a Tamariu, que va promoure la companyia mercantil Aiguacel Costabrava S.L i es van cedir a l'Ajuntament de Palafrugell els terrenys destinats a sistemes de Zona verda i vialitat, i 10% de l'aprofitament mig, restant una parcel·la edificable, de tres àmbits, separats per la vialitat cedida. La superfície de aquesta parcel·la (segons cadastre) es de 19.937 m².

El Projecte d'Urbanització s'aprovà definitivament en data de 30 d'agost del 2006 i l'any 2018, a instàncies del Ajuntament de Palafrugell, es demanà una actualització del projecte aprovat per adaptar-se a les noves normatives tècniques que al llarg d'aquest anys han anat variant. Aquesta nova aprovació s'ha paralitzat per l'adaptació al resultat del desenvolupament del PMU. Els paràmetres urbanístics i condicions específiques es detallen tot seguit.

Resum de paràmetres

- Superfície total de l'àmbit: 19.936 m².
- Índex brut d'edificabilitat: 0,27 m²st/m²
- Sostre màxim edificable: 8.108 m².
- Ús principal: Residencial.
- Usos compatibles: Zones R5.
- Densitat d'habitatges: 11 hab/Ha.
- Nombre màxim d'habitatges: 33.
- Reserves i cessions de sòl per a sistemes: 34% del total del sector. 24% per a sistema d'espais lliures i 10% per a vialitat.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.



Figura 5: Paràmetres urbanístics del PAU A2.1 Aigua Xelida. Font: POUM de Palafrugell, 2015.

3. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ

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, es obligat de fer aquest Pla de Millora.

3.1. OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

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

Els **objectius principals** del present Pla de Millora, són:

- D'acord amb el criteri definit en l'art.75 del PDURSNS_LG, es milloren les condicions de parcel·lació amb una millor localització i definició de les àrees privades (parcel·lació) per a una aplicació precisa de les determinacions urbanístiques del POUM i de l'esmentat PDU, evitant les construccions desproporcionades respecte a l'escala i dimensió del paisatge i per evitar l'efecte pantalla.
- Incorporació dels criteris derivats del present EIIP per minimitzar l'impacte urbanístic tot 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 PDURSNS_LG, facilitant la circulació de l'interior cap a la costa, fent una xarxa mínima imprescindible, amb la previsió de aparcaments coberts en les edificacions que evitin la presència dels vehicle aparcats en la via pública.
- Establir les mesures correctores necessàries per a minimitzar l'impacte ambiental evitant modificacions topogràfiques profundes que transformin radicalment la superfície del terreny i garantir corredors visuals per assegurar la visió del mar i el litoral des del espais públics.
- Regular els criteris de composició, acabats i tanques (art 98 del PDURSNS_LG), 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 de harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge on es troben.
- Ordenar els espais privats no edificables.

3.2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

L'àmbit del pla esta format per terrenys de sòl urbà consolidat, amb les cessions de vialitat i zones verdes fetes, les quals delimiten 3 unitats independents de una sola propietat. La propietat d'aquest terrenys es de la societat BRISANATURA S.L.

Vialitat i Serveis, criteris d'urbanització

Els vials es deriven del PAU aprovat el 29/11/2011 i amb la cessió dels terrenys a través de la reparcel·lació aprovada en data de 28 de desembre de 2005. El projecte d'urbanització d'aquest vial i de la zona verda, es va

tramitar i aprovar el 30/08/2006, amb una revisió que es va fer l'any 2018 i que va ser aprovada inicialment. Es tracta de reiniciar el tràmit de aprovació del projecte de urbanització, adaptant el aprovat inicialment, als requeriments del Ajuntament, que són:

- Manca l'assessorament de la companyia elèctrica amb la previsió de les potències dels habitatges, el de la companyia d'aigües i el de la companyia de telecomunicacions.
- Manca el traçat dels serveis existents i les seves possibles afectacions en cas que així sigui.
- Cal incorporar un programa de gestió de residus, d'acord amb el Decret 89/2010, Regulador de la producció i gestió de residus de la construcció, i enderroc.
- Cal incorporar un programa de control de qualitat de les obres projectades.
- Cal incorporar un estudi de seguretat i salut d'acord amb el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel que s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Pel que fa al càlcul de les xarxes de pluvials i residuals, es separarà una xarxa de l'altra i referent a la de pluvials, s'haurà de justificar la capacitat de retenció dels dipòsits previstos que seran utilitzat en el sistema de reg del sector.

Pel que fa a la documentació gràfica:

- El projecte haurà de justificar el compliment de la Ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, pel que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
- El projecte s'haurà d'ajustar, en la mesura del possible, a la topografia existent evitant grans desmunts o terraplens.
- Caldrà donar compliment al Decret 241/94 Condicionants urbanístics i de protecció contra incendi complementaris de la NBE-CPI/91.
- Pel que fa a xarxa d'abastament d'aigua potable es planteja la construcció d'un nou dipòsit alimentat de la xarxa existent que bombejarà l'aigua als habitatges per tal de garantir-ne la pressió de subministrament. Caldrà justificar tota la instal·lació: volum del dipòsit, grups de pressió, aparellatge instal·lat, garantir-ne el subministrament elèctric, etc.
- La informació gràfica de la instal·lació d'enllumenat públic, no es correspon amb l'estudi lumínic, ni amb la memòria i pressupost del projecte. Cal actualitzar tota la informació gràfica d'enllumenat públic i incloure les instal·lacions dels vials A, B i C.
- Cal justificar el compliment del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Cal incloure un protector de sobretensions en el quadre elèctric general de l'enllumenat públic.

Sòl privat i edificació

D'acord amb el apartat 2.a del article 99 del PDURSNS_LG, s'ha comprovat que les dimensions dels volums de les 10 edificacions més properes són similars i en cap cas les volumetries proposades superaran el doble de les existents, per això s'acompanya plànol de les dimensions de façana que donen idea de aquestes dimensions.



Aquesta similitud de volumetries i de tipologies constructives es produeix per donar compliment a l'article 77.2 del PDURSNS_LG, establint una estratègia d'harmonització per tal que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres en el paisatge, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous.

Per tal de donar més força al criteri descrit en els punts anterior d'aquest apartat, el Pla de Millora proposa els següents aspectes:

- Una parcel·lació obligatòria que 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 i, en el cas de les parcel·les, destinades a Bi-familiars, caldrà que les volumetries es retransqueixin el que sigui necessari de manera que aquestes volumetries segueixin al màxim paral·leles a aquestes corbes.
- Dues tipologies d'edificació, amb claus específiques per a cadascuna d'elles, seguint els criteris de les tipologies derivades dels xalets unifamiliars R63:
 - o R63t6 per a habitatges unifamiliars, i R63t7 per a, bàsicament per habitatges adossats (Bi-familiars), sota un sol projecte. En aquest cas també es podran agrupar les edificacions per a convertir-les en un sol habitatge.
 - o Aquestes noves tipologies tindran unes especificitats determinades per a dos sub-tipologies a i b.
- El POUM contempla una edificació sobre l'espai (A2. Serveis) dins del verd privat, entre la part edificable i el verd públic i a l'extrem nord de la finca, amb una ocupació màxima de 300 m² i una edificabilitat de 450 m². El PMU entén que aquesta edificació donaria lloc a una volumetria contrària a l'esperit de integració i per això no permet la seva construcció, deixant com a espai residual per a la ubicació dels serveis tècnics, part del sòl destinat a A2 a l'extrem nord de la finca, amb la qualificació de ST.
- S'afegeix un nou límit d'actuació arquitectònica, des d'on no es podrà fer cap mena de construcció i caldrà deixar el terreny natural, amb l'arbrat indicat en el plànol 03.3, amb un mínim de 150 peus/Ha. Per delimitar la propietat, es farà amb tanques cinegètiques d'una alçada màxima de 1,30 m. i vegetació distribuïda tal i com estableix la Normativa del Pla.
- Per altra banda, tenint en compte l'article 87.2 del PDURSNS_LG, la xarxa viària serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mesura 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.
- 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. Es fa evident que aquesta previsió no pot plantejar-se en una planta inferior donat que el pendent descendent dels terrenys afectats ($\geq 30\%$), comportaria unes rampes d'accés de llargades considerables i amb els seus corresponents murs de contenció comprometrien la integració paisatgística del conjunt

- Pel que es proposa poder disposar, d'acord amb l'article 103.3 del PDURSNS_LG, d'una construcció d'un volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes de fins a 20 m² de superfície per habitatge i, al voltant d'aquesta volumetria un espai de porxo i/o pèrgola, per a l'aparcament de 2 vehicles / habitatge, no tancat, cuidant que quedi màximament obert en el sentit mar-muntanya, amb una superfície màxima de ocupació en planta del 35% de l'ocupació en planta de l'edifici. D'aquesta màxima ocupació en planta, 1/3 serà pèrgola. La longitud dels diversos plans de construcció de la planta d'accés, en el sentit perpendicular a la direcció mar - muntanya podran tenir una llargada màxima de massís del 50% de tota la façana del edifici (els elements vidriats, transparents, no es consideren plans massissos). Aquesta volumetria podrà tenir una fondària màxima de 9 m. respecte de l'alineació de la planta baixa del projecte aprovat. A partir d'aquesta fondària, la resta de coberta serà vegetal
- 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 que defineix la fondària edificable (19m) amb el terreny natural, en el punt mig de la línia de gàlib. El paviment d'acabat de la Planta baixa de les edificacions es podrà ubicar a un metre, per sobre o per sota de la CRPB.
- La planta baixa podrà ocupar, un màxim del 80% de la superfície del gàlib definit per el PMU. Computarà com a edificable en la seva totalitat. L'alçada lliure de la planta baixa serà màxima de 4 m, no obstant, per sobre d'aquests 4m, lliures i, en una fondària edificable màxima de 8 m., el sostre d'aquesta planta baixa podrà assolir 1,50 m. més d'alçada per tal que des de la planta d'accés es pugui arribar directament al carrer mitjançant una rampa d'un màxim del 18%.

Per a la definició dels paràmetres generals, s'ha partit de la normativa específica per la clau R52t1 del POUM, amb les matisacions definides pel PDURSNS_LG:

Paràmetres urbanístics proposats pel PMU			
Superfície	19.937 m ²	Profunditat edificable (POUM)	Entre 3 i 25m des de l'alineació, amb un màxim de 17m.
Ocupació màxima	≤25%	Profunditat edificable (PDURSNS_LG)*	Entre 3 i 19 m des de l'alineació
Ocupació màxima	≤ 4.984 m ²	Separació vial	≥3m
Índex d'edificabilitat bruta	≤0,27 m ² st/m ² s	Separació a vials peatonals	5 m
Edificabilitat neta	≤8.108 m ²	Separació a veïns	5 m
Alçada màxima	PB+1	Separació a veïns (PDURSNS_LG)*	1/5 de l'amplada de la parcel·la
* Les determinacions del PDURSNS_LG prevalen sobre les determinacions del POUM i, per tant, seran les aplicades.			

Taula 1: Paràmetres urbanístics proposats pel PMU. Font: Memòria urbanística del PMU, 2022.

3.3. JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE

La conveniència del present PMU es basa en adaptar el PAU establert pel POUM a les determinacions del PDURSNS_LG, especialment el que es refereix als criteris d'integració paisatgística. Concretament, s'aconsegueixen efectes positius sobre el paisatge en els següents aspectes:

- Establir una progressió paisatgística des dels espais lliures fins a les edificacions, evitant els canvis bruscos en el paisatge.
- Minimització del moviment de terres i de les alteracions topogràfiques.
- Preservació de la massa arbòria existent i incorporació de nous peus arboris d'acord amb la proposta de vegetació de detall.
- Millora de l'integració paisatgística en termes qualitatius i assimilació al paisatge de l'entorn.
- Reduir els fronts construïts i preservar els punts d'observació del paisatge, especialment cap al mar.

4. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

Tot seguit es caracteritza el paisatge del context on es situa el Pla de Millora Urbana del sector A2.1 Aigua-Xelida de Palafrugell.

4.1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT DE PAISATGE

L'àmbit del PMU forma part de la unitat del paisatge de la **Costa Brava** d'acord amb el Catàleg de Paisatge de les Comarques gironines, elaborat pel desenvolupament de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

El relleu d'aquesta unitat està dominat, al nord, per una costa alta i retallada, amb grans penya-segats, i per una costa baixa en el sector centre i sud, el qual antigament estava ocupat per amples platges, cordons dunars i maresmes.

La xarxa hidrogràfica, deixant de banda els principals rius -Daró i Riera d'Aubi-, està formada per recs i torrents de curt recorregut, encaixats entre els massissos costaners, que tributen directament al mar. En episodis de precipitacions intenses, els cabals dels rius, rieres i torrents augmenten extraordinàriament. L'acusat nivell entre la muntanya la plana provoca que agafin molta força i velocitat.

L'entorn construït té un pes molt rellevant en aquest tram de la Costa Brava, a causa de l'expansió progressiva de les urbanitzacions. Aquestes són el tipus de poblament amb un major impacte paisatgístic a causa de l'ocupació del sòl que representen.

El paisatge vegetal és principalment forestal i el bosc es converteix en l'element dominant de la vegetació de les serres que voregen la Costa Brava. Les suredes, les pinedes de pi pinyer i de pi blanc, i en menor mesura els alzinars, són els principals tipus de bosc. Les pinedes són abundants a les muntanyes de Begur, mentre que les suredes predominen a les Gavarres marítimes. Darrerament, les plantacions de pi marítim (*Pinus pinaster*) i eucaliptus (*Eucaliptus sp.*) han introduït una nota discordant en el paisatge forestal del sector.

La fauna és la pròpia de les zones de clima mediterrani litoral. Hi habiten ocells propis dels boscos i de les brolles i màquies com els diferents tipus de tallarols (*Sylvia sp.*), el capsigrany (*Lanius senator*), la mallerenga cuallarga (*Aegithalos caudatus*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pit-roig (*Charadrius morinellus*) i les mallerengues (*Parus sp.*). Els rapinyaires més presents són l'astor (*Accipiter gentilis*), l'esparver (*Accipiter nisus*), l'àliga marcenca (*Circaetus gallicus*) i el xoriguer. Pel que fa als mamífers, abunden espècies com la genet a (*Genetta genetta*), la mostela (*Mustela nivalis*), el teixó (*Meles meles*) o la guineu (*Vulpes vulpes*), sense oblidar el senglar (*Sus scrofa*).

4.2. CARACTERITZACIÓ DE LA UNITAT DE PAISATGE

L'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU) s'ubica a l'est del municipi Palafrugell, inclòs dins el nucli de Tamariu, a tocar d'Aigua-Xelida (Begur). En aquest entorn proliferen un conjunt de valor de la unitat de paisatge on es troba immersa l'actuació:



- | | |
|--|--|
| 1 Alternança de serres, valls i planes | 5 Litoral amb un gran desenvolupament turístic |
| 2 Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats | 6 Paisatges periurbans de carretera-aparador |
| 3 Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes | 7 Platges i cales icòniques |
| 4 Paisatges agrícoles en recessió | 8 Camins de ronda i itineraris paisatgístics |

Figura 7: Localització dels principals trets paisatgístics característics. Font: elaboració pròpia, 2021.

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

Principals valors del paisatge		• Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig. • Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació. • Els valors històrics del paisatge del suro. • Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu. • El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc. • Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell. • Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic.
Valors del paisatge	Naturals i ecològics	• Només conté dins la seva delimitació l'Espai d'Interès Natural (EIN) Muntanyes de Begur i l'EIN Castell-Cap Roig. En ser espais limítrofs amb la línia de costa inclouen una part de protecció de superfície terrestre i part marina, en total un 33,5% de la superfície de la Costa Brava. • Destaca la duna interior entre Begur i Regencós, fixada mitjançant pinedes. També el sistema dunar de la platja de Castell, ja que és un ecosistema en regressió a la major part de la costa catalana. • La part marina està poblada per comunitats de penya-segats marins i per biocenosis algals i animals de fons rocós. Destaca la presència de comunitats bentòniques característiques de les costes catalanes. • Destaquen els penya-segats marins, on s'hi fan comunitats de roquissar litoral, els diversos retalls de vegetació de duna i la llacuna que forma la riera d'Aubi en la seva desembocadura amb vegetació higròfila.
	Estètics i escènics	• El contrast entre la suau ondulació que predomina al corredor de Palafrugell-Palamós, a la vall de Calonge i a la vall d'Aro i els forts pendents que assoleixen els vessants colindants de les Muntanyes de Begur, de les Gavarres i de l'Ardenya-Cadiretes. • Presència de penya-segats alterosos, retallats per incomptables cales i caps, i que presenten un gran contrast cromàtic amb el mar i els boscos, majoritàriament pinedes. • La pròpia morfologia i silueta dels nuclis litorals tenen una qualitat escènica i estètica diferent als nuclis rurals interiors. A la costa predominen les façanes blanques ran de mar, amb persianes i finestres de verd o blau intens, amb terrasses porxades o passejos marítims per gaudir més a prop del mar • El Jardí Botànic de Cap Roig, a Calella de Palafrugell, creat l'any 1927 i adquirit per la Caixa de Girona el 1969 i catalogats com a Bé Cultural d'Interès Local l'any 1972. És un jardí que alberga més de 500 espècies de flora mediterrània, tropical, subtropical i exòtica.
	Històrics	• Un dels testimonis més antics és el dolmen de can Mina dels Torrents, un sepulcre megalític datat entre 3400 i 3000 aC que es localitza en el municipi de Palafrugell, prop de l'església de Santa Rosa de Lima de Llafranc. Un altre dels elements històrics més destacables és el poblat ibèric del far de Sant Sebastià, situat a les proximitats del far homònim.

		- Les carreteres de la Costa Brava, com la GI-660 entre Calonge i la Bisbal, i la GIV-6542, entre Palafrugell i Tamariu, segueixen el trajecte de corredors naturals d'arrel històrica, que amb el pas del temps s'han anat adaptant als nous sistemes de transport que havien de transitar-hi, però conserven, en la seva majoria, el traçat original i trajectòries semblants, així com elements d'elevat valor patrimonial. - Les torres de guaita, castells i masos fortificats per a la defensa i vigilància del territori i de la seva gent.
	Productius	- Activitat turística, atreta per la qualitat de les platges i del paisatge. - L'antiga vitalitat de la indústria del suro queda avui relegada a petits sectors industrials tant a Palafrugell com a Palamós. - A Calonge es manté una zona de conreu de la vinya vinculada a la producció del vi de Calonge.
	Socials	- Es deriven de la qualitat paisatgística de l'entorn. - Esdeveniments musicals que tenen lloc cada estiu a Calella de Palafrugell: la cantada d'havaneres (el primer dissabte de juliol) i el Festival dels Jardins de Cap Roig, al llarg dels mesos de juliol i agost. - Les cales i platges ben conservades i amb usos socials al llarg de l'any.
Avaluació del paisatge		<i>DEBILITATS</i> - L'existència de continus urbans entre algunes poblacions de la costa fa disminuir la diversitat i atractiu del paisatge coster, principalment entre Platja d'Aro i Palamós. - La contínua disminució de la superfície agrícola davant la pressió urbanitzadora. - La poca qualitat dels paisatges periurbans, de les entrades a aquests i la freqüència dels fenòmens de carretera–aparador, com els accessos a Platja d'Aro i la C-31 a Mont-ras. - Urbanitzacions amb un paisatge de baixa qualitat, tant a nivell interior com en relació a l'entorn. Els casos més destacats són les urbanitzacions entre Begur, Palafrugell i Santa Cristina d'Aro. - L'estacionalitat de la temporada turística provoca sobresaturació d'espai i recursos a l'estiu. - Existència de ports esportius que han fragmentat el litoral eliminant la qualitat paisatgística i ecològica del molts ecosistemes marins. - Uns espais PEIN sense figura de gestió. <i>AMENACES</i> - La millora de les infraestructures i l'ampliació de les àrees urbanes existents pot arribar a saturar la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge. - Impacte directe de les infraestructures de transport sobre el paisatge, tant a nivell estètic com a nivell d'alteració dels fluxos ecològics. - Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l'estiu. - Modificacions ens les corrents i episodis de tempesta deguts, per una banda, als canvis en el clima i, per l'altre, a les construccions massa properes al mar i a les estructures que modifiquen les corrents locals.

	<i>FORTALESES</i> • Un paisatge de qualitat, amb una alta heterogeneïtat paisatgística que combina extenses i denses masses forestals amb planes agrícoles i espai urbanitzat. • La presència dels espais naturals protegits de les Muntanyes de Begur, Castell-Cap Roig i les Gavarres. • Es mantenen paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural. • Gran potencial per a ofertes de turisme de qualitat. <i>OPORTUNITATS</i> • La possible creació de la reserva marina d'interès pesquer de les Illes Formigues. • Existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PDTE, PDUSC I i II), que poden ser de gran utilitat en una millor ordenació del paisatge i en superar la dinàmica existent fins ara. • Gran potencial per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural, esdevenint un factor de desenvolupament local. • Elevada presència de propostes cultural ofertes pels diferents municipis, fet que pot revaloritzar el paisatge.
--	---

Taula 2: Caracterització del paisatge de la Costa Brava. Font: Elaboració pròpia, 2021.

4.3. DINÀMIQUES DEL PAISATGE

El paisatge que avui es pot contemplar a la Costa Brava conté algunes dinàmiques que, en la majoria dels casos, representen la consolidació d'algunes dinàmiques originades al llarg de la segona meitat del segle XX:

- Ampliació de l'espai artificialitzat
- Desenvolupament de nous eixamples als principals nuclis urbans
- Reforçament del pes estratègic de Palafrugell i Palamós
- Decreixement de l'extensió de conreus i concentració parcel·laria
- Increment de la superfície forestal a expenses dels camps de conreu abandonats

4.4. OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA

Els objectius de qualitat paisatgística que s'exposen a continuació són específics de la **unitat de paisatge de la Costa Brava**, establerts pel Catàleg del paisatge corresponent. Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística. S'identifiquen especialment aquells als quals pot contribuir o afectar el present planejament derivat:

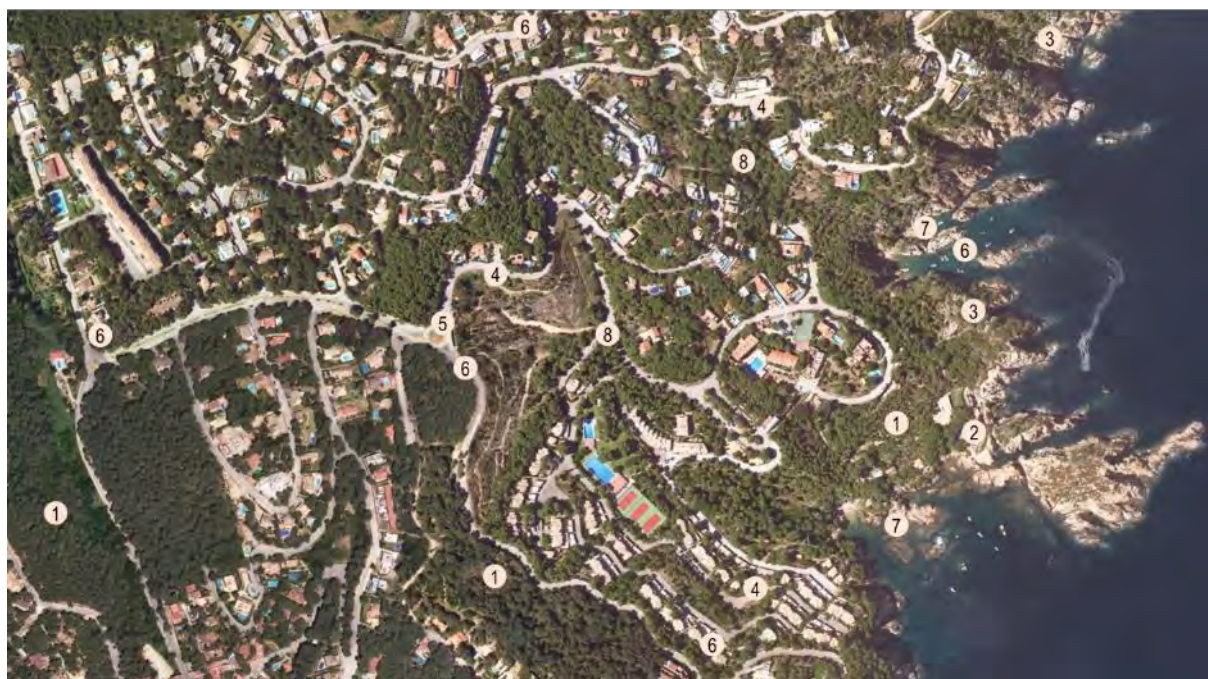
- Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.
- Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d'Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítims, «tinglados» i instal·lacions portuàries).
- Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.
- Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava

5. PAISATGE A ESCALA LOCAL

El present apartat caracteritza el paisatge a escala local, és a dir, aquell propi de l'àmbit del Pla de Millora Urbana. Aquesta descripció servirà per, posteriorment, identificar l'impacte paisatgístic i proposar unes mesures aplicables a l'àmbit d'actuació.

5.1. CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE ACTUAL

L'àmbit del PMU presenta alguns dels principals trets paisatgístics de la Costa Brava, tal com es mostra a continuació:



- | | |
|---|---------------------------------|
| 1 Coberta forestal de pinedes, suredes i alzinars | 5 Miradors des d'espais públics |
| 2 Orografia irregular que condiciona el paisatge | 6 Carreteres-aparcador |
| 3 Costa escarpada i rocosa | 7 Platges i cales icòniques |
| 4 Desenvolupament turístic del litoral | 8 Fragmentació paisatgística |

Figura 8: Localització dels principals trets paisatgístics característics a l'àmbit d'actuació. Font: elaboració pròpia, 2022.

L'àmbit d'estudi es situa al nord del nucli de Tamarit, abocat sobre la cala d'Aigua Xelida, a uns 80 msnm. La figura inferior mostra la relació entre l'àmbit del PMU i l'entorn.



Figura 9: Àmbit d'estudi en relació al seu fons escènic. Font: elaboració pròpia, 2022.

Tal com s'aprecia a les figures anteriors, l'àmbit s'ubica al bell mig d'una urbanització de caire residencial de baixa densitat a l'entorn d'Aigua Xelida, on hi predominen els habitatges unifamiliars envoltats de jardins privats sovint poblats per pinedes. Enmig dels diversos carrers que teixeixen aquesta zona, apareixen bosquines intersticials formades per pinedes de pi pinastre (*Pinus pinaster*), pi pinyer (*Pinus pinea*) i pi blanc (*Pinus halapensis*), tot i que també s'ha detectat la presència de l'alzina (*Quercus ilex*) i l'alzina surera (*Quercus suber*).



Figura 10: Interior de l'àmbit d'estudi en relació al mar. Font: elaboració pròpia, 2022.



Figura 11: Entorn de l'àmbit d'estudi al carrer Capsacosta. Font: elaboració pròpia, 2022.



Figura 12: Espai corresponent a les cessions de vials i espai lliure de l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia, 2022.

Dins l'àmbit d'estudi la vegetació ha patit un procés de tala (anys 2018-2019), on s'han preservat els elements arboris de la zona destinada als espais lliures i els de major interès dins la zona d'ús residencial. L'espècie predominant és el pi pinastre (*Pinus pinaster*), juntament amb el pi pinyer (*Pinus pinea*), tot i que també s'han conservat diversos peus d'alzina (*Quercus ilex*). Pel que fa a l'estrat arbustiu, destaca la presència de l'Arboç (*Arbutus unedo*), el romaní (*Rosmarinus officinalis*), la farigola (*Thymus vulgaris*), etc. Finalment, també cal apuntar l'expansió d'espècies herbàcies com el Marfull (*Viburnum tinus*), el Ginebró (*Juniperus communis*), l'Esbarzer (*Rubus ulmifolius*), el Ginestó (*Osyris alba*) i el Salat Blanc *Atriplex halimus*), entre d'altres. L'apartat 6.3 de l'EIIP detalla en major grau de concreció la vegetació de l'àmbit d'actuació.



Figura 13: Exemplars de vegetació arbustiva i herbàcia que poblen l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia, 2022.

No s'ha detectat la presència de restes arquitectòniques com murs de pedra seca, que testimonien antics conreus abocats al mar. Tanmateix, fora l'àmbit d'actuació i al peu del carrer Capsacosta, sí que s'ha detectat la presència d'aquests elements, que seria interessant recuperar en els tancaments exteriors.



Figura 14: Restes d'un antic mur de pedra seca a prop de l'àmbit d'estudi (marge superior del carrer Capsacosta). Font: elaboració pròpia, 2022.

6. ANÀLISI DE L'IMPACTE SOBRE EL PAISATGE

En aquest apartat s'avalua l'abast de l'impacte del PMU sobre el paisatge de l'entorn, a través dels paràmetres de visibilitat, fragilitat paisatgística i vulnerabilitat ecològica.

6.1. ANÀLISI DE LA VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT

Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte paisatgístic del PMU i l'execució del sostre residencial, s'ha efectuat una anàlisi de la conca visual avaluant les alternatives considerades, amb la finalitat d'identificar els principals impactes de cadascuna d'elles i recomanar les mesures oportunes.

- Alternativa 0 (A0): Desenvolupament del PAU segons els criteris del POUM i amb Projecte d'Urbanització aprovat inicialment, amb un total de 33 habitatges en renglera.
- Alternativa 1 (A1): Primera proposta d'ordenació elaborada per l'equip redactor del present PMU, amb un total de 17 habitatges.
- Alternativa 2 (A2). Alternativa del present PMU, amb un total de 15 habitatges.

Per poder representar l'altitud del sòl, edificis i vegetació de forma detallada, s'ha generat un MDE (model digital d'elevacions) a partir de les dades LIDAR de la segona cobertura (2016-2017) amb un pas de malla de 2x2 metres. Al final del tractament de les dades, la resolució de l'MDE és d'un píxel/m².

6.1.1. Descripció de les alternatives considerades

Alternativa 0

Es tracta de l'alternativa proposada pel POUM, amb Projecte d'Urbanització que s'aprova definitivament en data 30 d'agost de 2006 i que l'any 2018, a instàncies del Ajuntament de Palafrugell, s'actualitzà per adaptar-lo a les noves normatives tècniques que al llarg d'aquest anys han anat variant.

Els paràmetres urbanístics bàsics són:

- Qualificació urbanística: R52t1 Zona residencial de cases agrupades i D2 Zona d'activitat econòmica.
- Condicions del solar: No és solar, manquen tots els serveis.
- Condicions de parcel·lació: Parcel·la única de 19.937 m²
- Condicions d'ús: Habitatge unifamiliar.
- Condicions d'edificació:
 - o Alçada reguladora màxima: 9m, PB + 1
 - o Edificabilitat bruta: 0,27 m²st/ m²s
 - o Ocupació: 25%

- o Profunditat edificable: les agrupacions d'habitatges se situaran dins l'àmbit de dues línies paral·leles a l'alineació a vial situades a 3 i 25m respectivament d'aquesta. La fondària màxima és de 17m.
- o Nombre màxim d'habitatges: 33 unitats.
- o Separacions: 3m al vial públic, 5m a peatonal i veïns i 10m entre agrupacions d'habitatges.



Figura 15: Ordenació Alternativa 0 (A0). Font: Text Refós del Projecte d'Urbanització, 2008.

Alternativa 1

En el procés d'elaboració del Pla de Millora Urbana s'ha plantejat una alternativa que adapta el planejament a les determinacions del PDURSNS_LG i que es situa entre l'A0 i l'A2 en termes de nombre màxim d'habitatges (en preveu 17).

Les característiques urbanístiques serien les que es concreten tot seguit en l'A2 però permetent habitatges semi-adossats (tal com s'il·lustra a la figura següent), de manera que el nombre total d'habitatges serien 17.

Aquesta alternativa manté els aprofitaments privats per a equipaments privats a la zona baixa de les parcel·les, consistent en una edificació per a serveis col·lectius dels veïns i una piscina comunitària. També manté l'edifici de serveis al nord de l'àmbit.



Alternativa 2

Per a la definició dels paràmetres generals, s'ha partit de la normativa específica per la clau R52t1 del POUM, amb les matisacions definides pel PDURSNS LG:

- Ocupació màxima $\leq 25\%$.
- Índex d'edificabilitat bruta $\leq 0,27 \text{ m}^2_{\text{st}} / \text{m}^2_{\text{s}}$
- Edificabilitat bruta: $8.107,56 \text{ m}^2$
- Alçada màxima 9m. PB+1.
- Profunditat edificable: entre 3 i 19 m des de alineació.
- Separacions: 3m a vial, 5m a vials peatonals i 1/5 de l'amplada de la parcel·la als veïns.
- Habitatges estimats: 15 unitats.

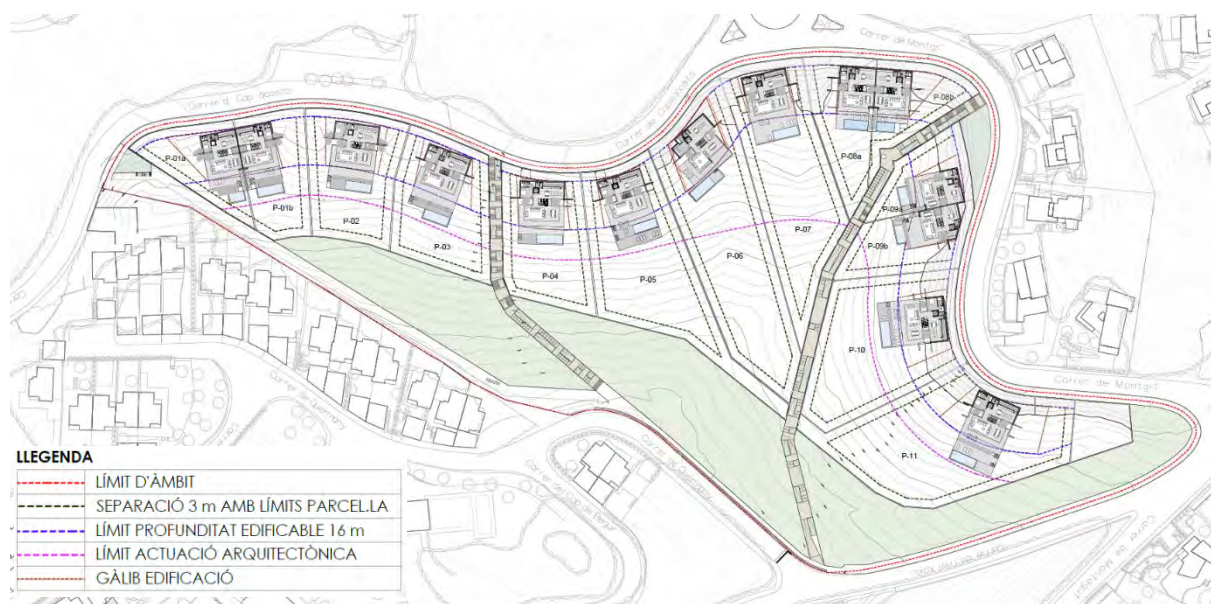


Figura 17: Ordenació Alternativa 2 (A2). Font: Memòria Urbanística del PMU, 2022.

A diferència de l'A1, aquesta alternativa esborra els serveis col·lectius de l'àmbit que es situaven al centre, així com l'edifici de serveis, situat al nord de l'àmbit, que passa a ser un espai per a serveis tècnics (estació transformadora, serveis de recollida de deixalles, etc.).

6.1.2. Avaluació de l'impacte visual de les alternatives

Alternativa 0

La conca visual de l'Alternativa 0 (A0) s'obre vers l'est i té una extensió reduïda sobre la matriu terrestre, però presenta una major amplitud sobre el mar. Les zones amb una major visibilitat de l'àmbit d'estudi serien els espais públics propers, sobretot els que es troben a <500m de distància. Més enllà d'aquesta distància, des de terra ferma, no es detecten punts des dels quals serien visible les edificacions.

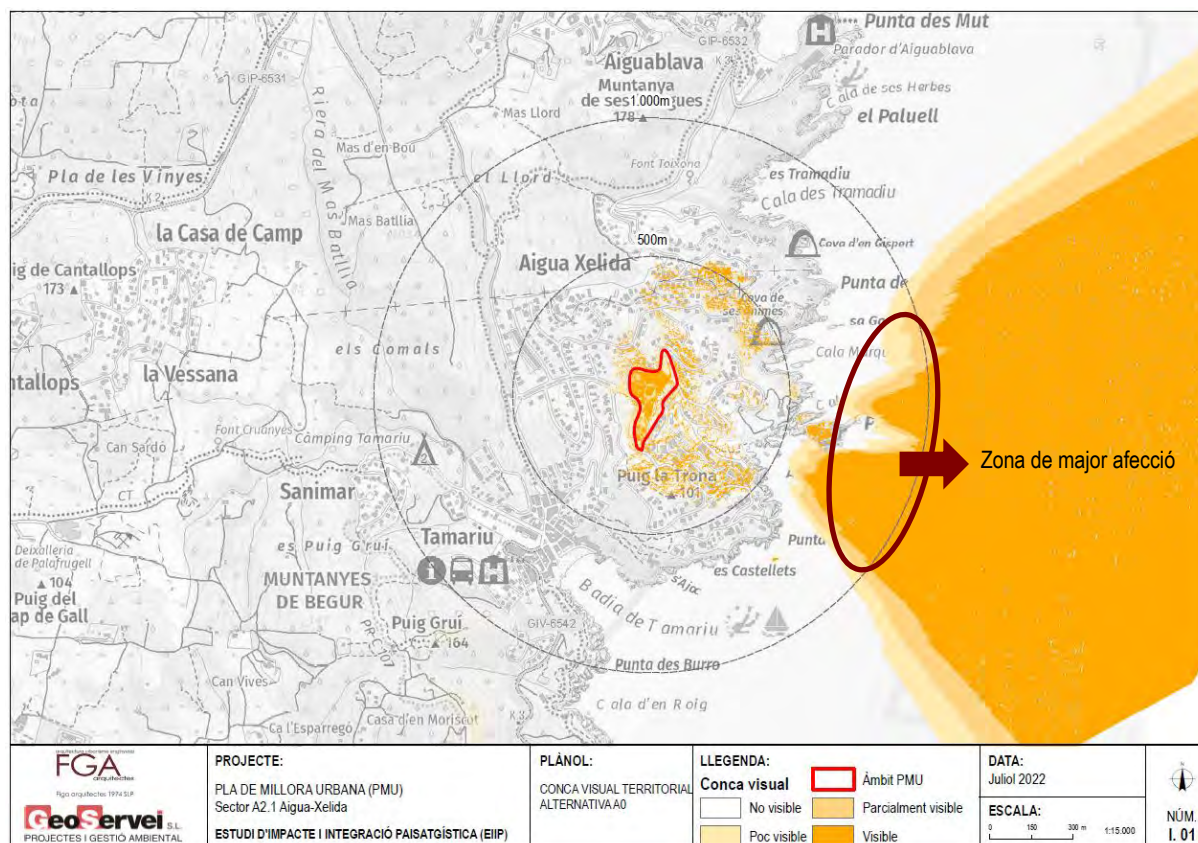


Figura 18: Conca visual de l'Alternativa 1 (A1) a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Pel que fa als espais afectats per la conca visual, tal com mostra la figura següent, es tracta d'entorns amb una coberta majoritàriament forestal -Puig la Trona i zones elevades de Punta des Bisbe-, i des d'habitatges aïllats de la mateixa urbanització d'Aigua Xelida. Pel que fa a l'exposició des dels espais públics, s'ha detectat que els carrers Capsacosta, Puigmal, Avi Xaxu, Montgrí, Montagut i Ripollès (parcialment dins el terme municipal de Begur) són els que presentarien una millor visualització. Tanmateix, tal com es mostra a continuació, l'observació de l'àmbit d'estudi des d'aquestes vies no deixa de ser parcial i emmarcada dins d'un fons escènic similar.

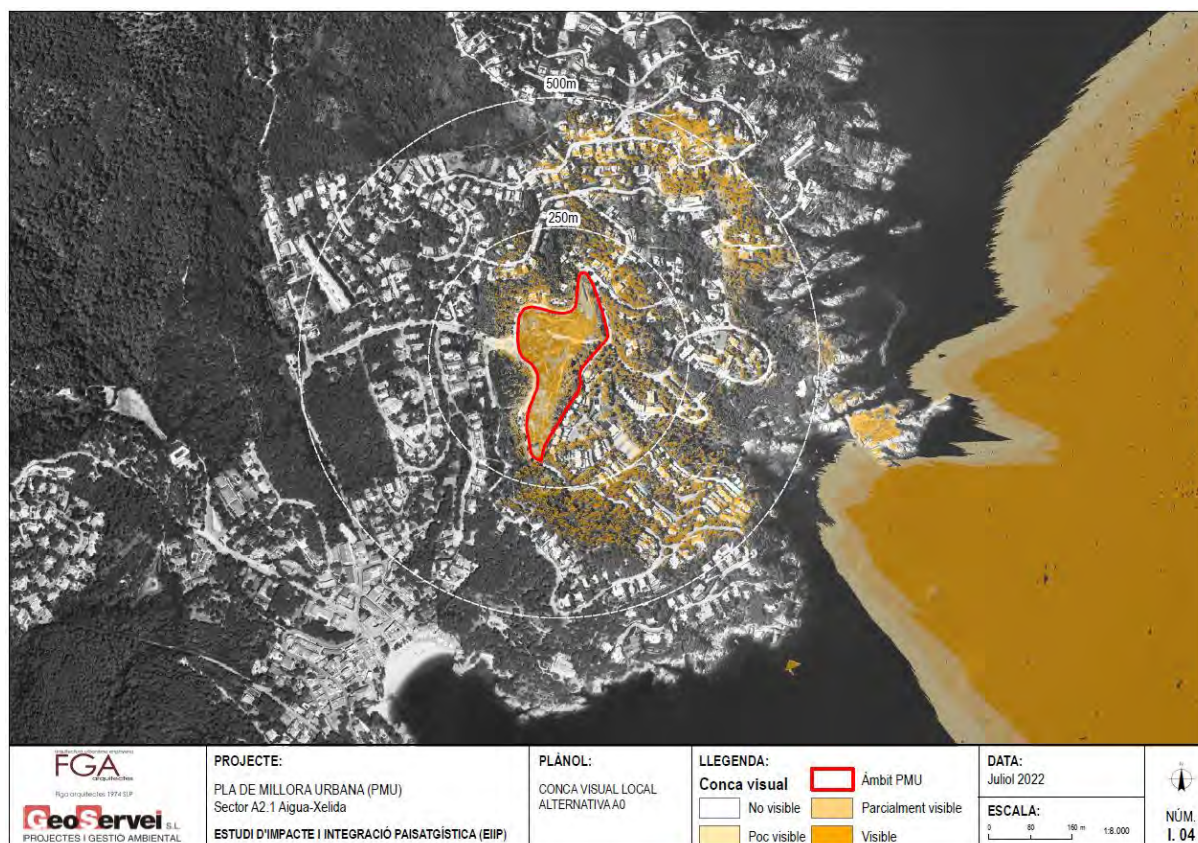


Figura 19: Conca visual de l'Alternativa 0 (A0) a escala local. Font: Elaboració pròpia, 2022.

La topografia de l'entorn d'Aigua Xelida presenta uns pendents $>30\%$ i que culminen als turons com el Puig de la Trona o Puig del Bisbe, amb unes alçades entorn als 100 msnm i situats tan sols a 330m del litoral. Aquest fet produeix unes cales profundament encaixades, obertes només envers el mar i amb un relleu circumdant accidentat i escarpat. El predomini dels penya-segats és aclaparador i el bosc tradicional d'alzinars i suredes ha estat colonitzat, les darreres dècades, per pinedes i urbanitzacions com la que predomina a Aigua Xelida.

Per tant, la disposició de la topografia d'aquest indret fa que les visuals sobre l'espai terrestre estiguin delimitades a la conca d'Aigua Xelida, tal com s'ha comentat anteriorment, però que la principal conca visual es produeixi sobre el mar. En aquest sentit, la present alternativa abocaria les visuals sobre la Punta des Blanc i sobre el mar. **La distància mitjana de la conca visual amb el litoral seria de 100m.**

A la cala d'Aigua Xelida, a causa del seu encaixament, la conca visual apareix a 180m del litoral, distància extremadament llunyana pels usuaris de la platja. Per tant, **no es produeix una afecció directa sobre els banyistes o excursionistes.** L'únic espai del litoral des del qual seria visible l'àmbit és la Punta des Blanc.

Dins la franja dels primers 500m des del litoral, l'àmbit d'estudi és visible en un espai lineal de 1.000m (indicat a l'anterior figura com la zona de major afecció). Aquesta és la franja de circulació prioritària de les embarcacions, sobretot esportiva, que hi proliferen els mesos d'estiu, i **on es produiria l'impacte paisatgístic més significatiu.**



Figura 20: Visualització de l'àmbit d'estudi des del carrer de l'Illa Blanca.. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Alternativa 1

La conca visual de l'Alternativa 1 (A1) s'obre vers l'est i té una extensió reduïda sobre la matriu terrestre, afectant principalment la zona marítima. Presenta moltes similituds amb la conca visual de l'A0. Les zones amb una major visibilitat de l'àmbit serien els espais públics propers -vials- així com les zones enlairades del Puig de la Trona, sense que l'afecció visual sobrepassi els 600m a l'entorn. Més enllà d'aquesta distància, es detecta la presència de la conca visual a zones elevades com el Puig Gruí, al sud de Tamaríu.

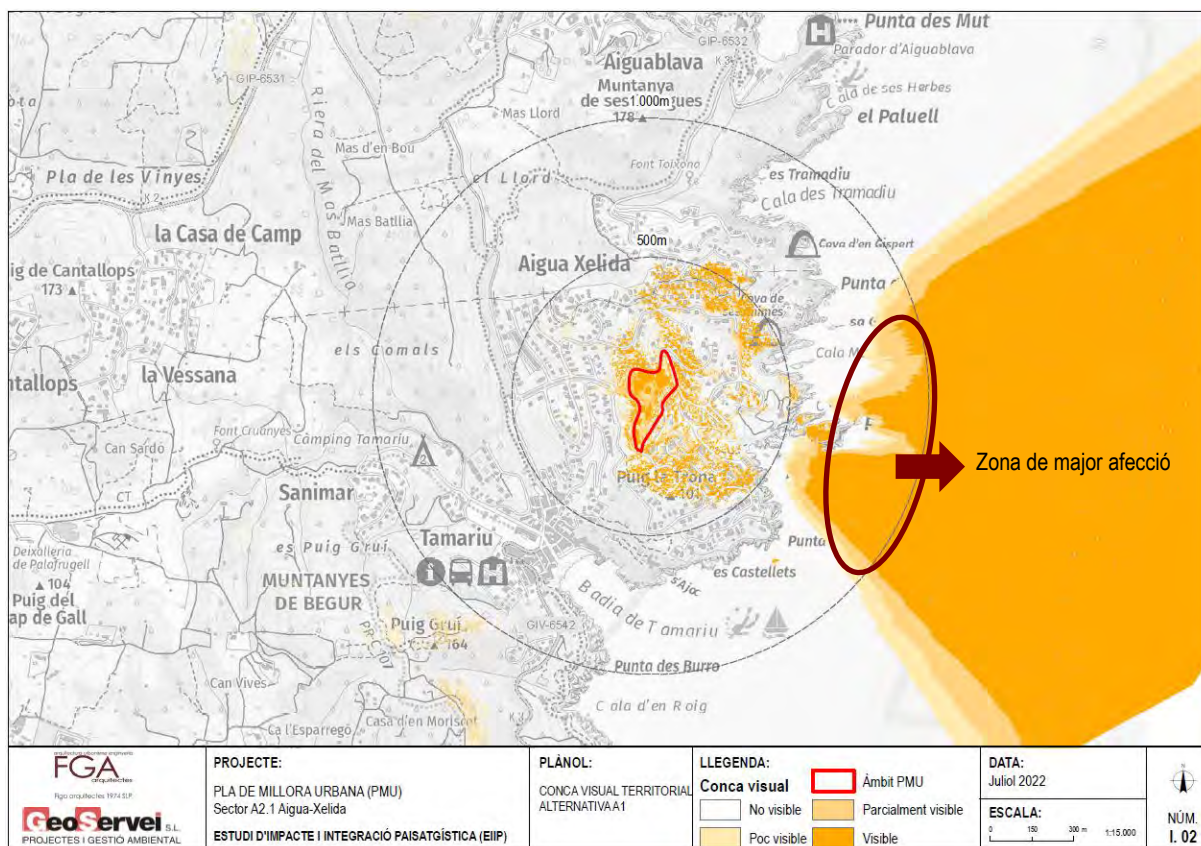


Figura 21: Conca visual de l'Alternativa 1 (A1) a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Pel que fa als espais afectats per la conca visual, tal com mostra la figura següent, es tracta d'entorns amb una coberta majoritàriament forestal -Puig la Trona i zones elevades de Punta des Bisbe-, i des d'habitatges aïllats de la mateixa urbanització d'Aigua Xelida. Pel que fa a l'exposició des dels espais públics, s'ha detectat que els carrers Capsacosta, Puigmal, Montgrí i Ripollès (parcialment dins el terme municipal de Begur) són els que presentarien una millor visualització. **Es constata que, tot i la major fragmentació dels cossos, l'impacte paisatgístic no es redueix en comparació al planejament vigent (alternativa 0) a causa de la grandària dels volums i de la dispersió que comporten els serveis col·lectius.**

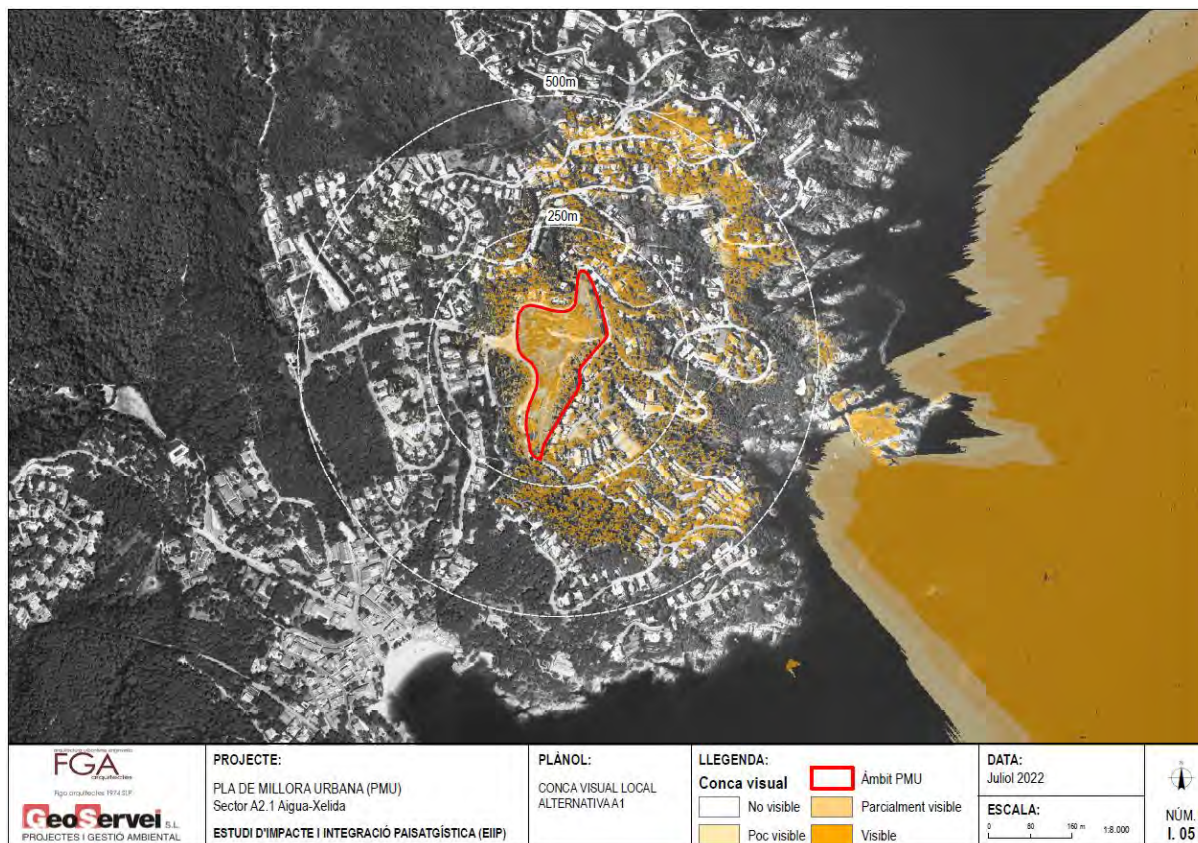


Figura 22: Conca visual de l'Alternativa 1 (A1) a escala local. Font: Elaboració pròpia, 2022.

De la mateixa manera que amb l'alternativa 0, la disposició de la topografia d'aquest indret fa que les visuals sobre l'espai terrestre estiguin delimitades a la conca d'Aigua Xelida però que la principal conca visual es produeixi sobre el mar. En aquest sentit, la present alternativa abocaria les visuals sobre la Punta des Blanc i sobre el mar. **La distància mitjana de la conca visual amb el litoral es reduiria envers l'A0 i, per tant, seria susceptible de causar un major impacte paisatgístic sobre la franja litoral.**

A la cala d'Aigua Xelida, a causa del seu encaixament, la conca visual apareix a partir dels 170m del litoral, distància llunyana pels usuaris de la platja però similar a l'A0. Per tant, **l'A1 no aconsegueix reduir l'impacte paisatgístic sobre el mar en comparació amb l'A0.**

Dins la franja dels primers 500m des del litoral, l'àmbit d'estudi és visible en un espai lineal de 1.000m, similar a l'impacte de l'A0 i molt superior al que oferirà, tot seguit, l'A2.

Alternativa 2

La conca visual de l'Alternativa 2 (A2) s'obre vers l'est i té una extensió reduïda sobre la matriu terrestre, afectant principalment la zona marítima. A grans trets, el mateix patró que les altres alternatives. La conca visual de l'A2 es redueix en comparació amb l'A0 i, sobretot, amb l'A1. Les zones amb una major visibilitat de l'àmbit serien els espais públics propers -vials- així com les zones enlairades del Puig de la Trona, sense que l'afecció visual sobrepassi els 600m a l'entorn. Més enllà d'aquesta distància, des de terra ferma, no es detecten punts des dels quals serien visible les edificacions.

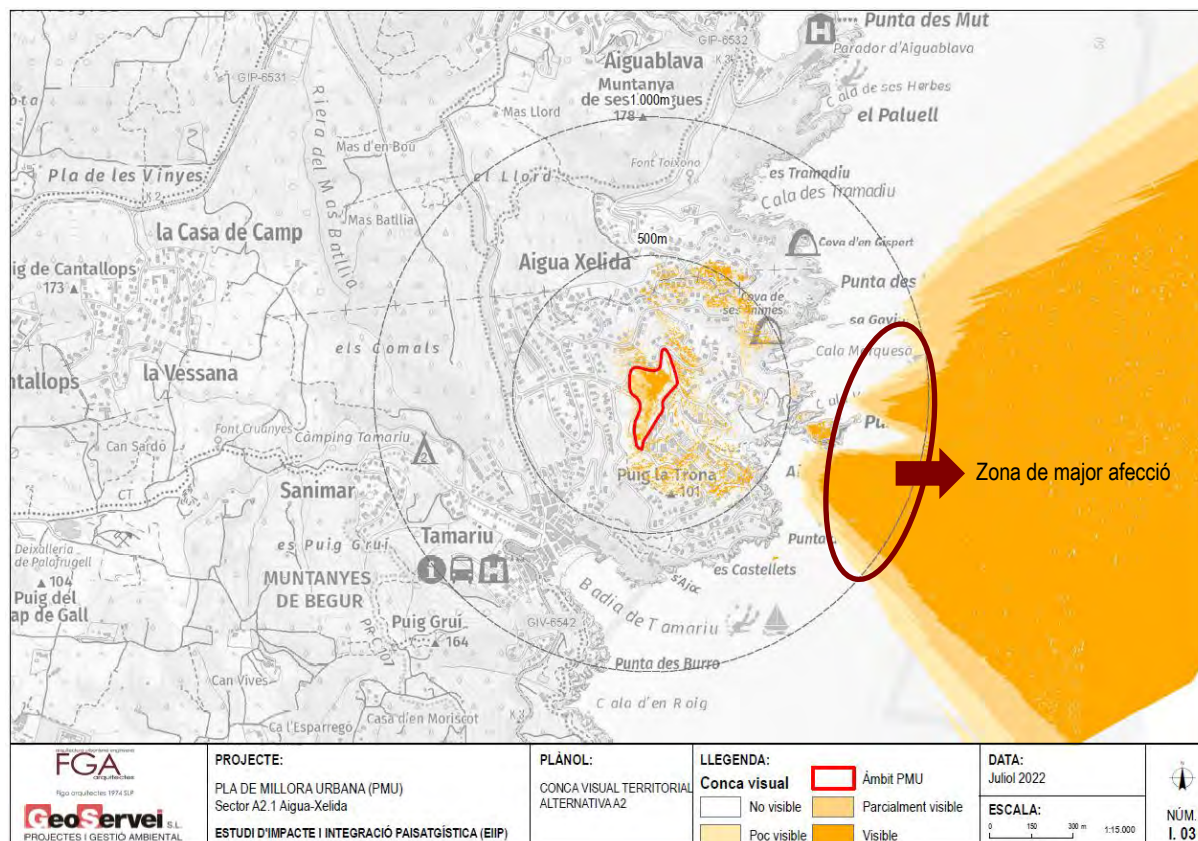


Figura 23: Conca visual de l'Alternativa 2 (A2) a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Pel que fa als espais afectats per la conca visual, tal com mostra la figura següent, es tracta d'entorns amb una cobertura majoritàriament forestal -Puig la Trona i zones elevades de Punta des Bisbe-, i des d'habitatges aïllats de la mateixa urbanització d'Aigua Xelida. Pel que fa a l'exposició des dels espais públics, s'ha detectat que els carrers Capsacosta, Puigmall, Montgrí i Ripollès (parcialment dins el terme municipal de Begur) són els que presentarien una millor visualització. **Es constata que la major fragmentació dels cossos comporta una reducció de l'impacte paisatgístic en comparació amb l'alternativa 0 (planejament vigent) i amb l'A1 (a causa de la menor dimensió dels volums proposats i l'absència dels serveis col·lectius).**

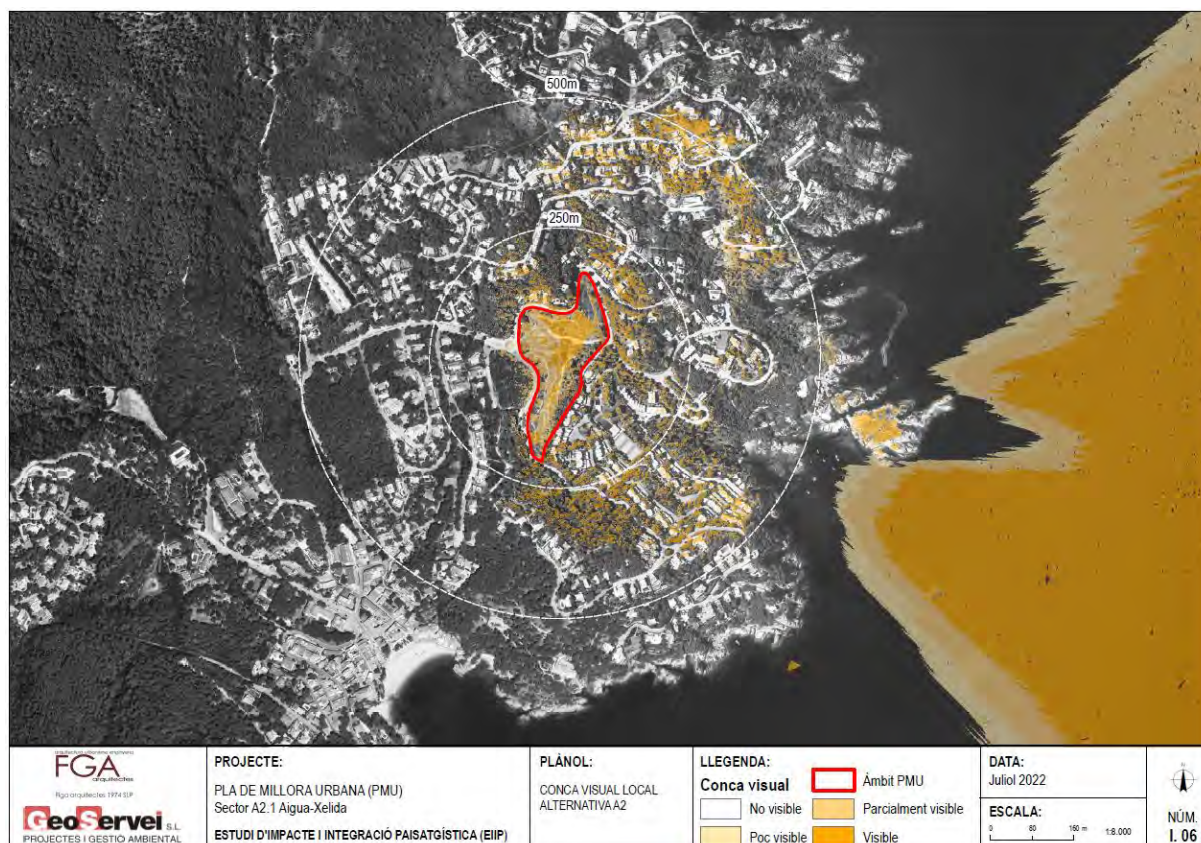


Figura 24: Conca visual de l'Alternativa 2 (A2) a escala local. Font: Elaboració pròpia, 2022.

De la mateixa manera que amb les demés alternatives, la disposició de la topografia d'aquest indret fa que les visuals sobre l'espai terrestre estiguin delimitades a la conca d'Aigua Xelida, tal com s'ha comentat anteriorment, però que la principal conca visual es produeixi sobre el mar. En aquest sentit, la present alternativa abocaria les visuals sobre la Punta des Blanc i sobre el mar. **La distància mitjana de la conca visual amb el litoral seria superior a l'alternativa 0 i a l'alternativa 1 a causa de la major fragmentació de la volumetria, la menor dimensió dels volums i la permeabilització dels espais arbrats.**

A la cala d'Aigua Xelida, a causa del seu encaixament, la conca visual apareix a partir dels 250m del litoral, distància extremadament llunyana pels usuaris de la platja, incrementant substancialment l'aparició de les visuals respecte l'A0 i l'A1. En aquest sentit, **l'A2 genera un impacte molt menor sobre la zona marítima que l'A0 i l'A1.**

Dins la franja dels primers 500m des del litoral, l'àmbit d'estudi és visible en un espai lineal de 850m (indicat a l'anterior figura com la zona de major afecció) Aquesta és la franja on es produiria l'impacte més sever, però inferior al que produiria qualsevol de les demés alternatives avaluades.

6.1.2. Conclusions de l'anàlisi de visibilitat

De l'exercici realitzat se'n poden extreure les següents conclusions:

- **L'impacte paisatgístic de l'alternativa seleccionada (A2) és menor, en termes d'extensió, que el planejament vigent (A0) i l'alternativa que proposava 17 habitatges (A1).** On es produeixen els canvis més evidents és en l'aparició de l'impacte paisatgístic envers el mar. **L'A0 i l'A1 generen l'impacte a tan sols 100m del litoral, mentre que l'A2 a partir dels 250m (és l'opció que més se n'allunya).** Aquest increment permet rebaixar els possibles impactes sobre els usuaris de les cales d'Aigua Xelida i les embarcacions (i vehicles aquàtics) que hi amarren i circulen.
- En termes qualitatius, **l'A2 proposa una major fragmentació dels volums edificables que l'A0 (33 habitatges adossats en 4 cossos lineals) i l'A1 (17 habitatges en 10 cossos i 2 més de serveis).** En aquest sentit, **l'ordenació de l'A2 és l'alternativa idònia per aplicar mesures d'integració paisatgística que tendissin a ocultar i contextualitzar una major proporció dels edificis** a través de vegetació i els propis materials i cromatismes de la construcció. Destaca el fet que s'aboleixin els edificis de serveis al centre de l'àmbit, mentre que els del nord es podran destinar a serveis tècnics amb una alçada màxim d'1m sobre la cota de rasant.
- **L'alternativa 2 és la que proposa una ordenació i tipologies edificatòries més satisfactòries pel que fa a l'adaptació a l'entorn, pels següents motius:**
 - Proposa una tipologia d'edificacions unifamiliars aïllades, assimilable a les dels **entorns de l'àmbit d'actuació**, envoltades per diversos elements arboris que paisatgísticament acaben configurant una continuïtat forestal. Aquest fet és clau ja que permet cenyir-se al que dictamina el PDURSNS_LG quan, a l'article 64.5 estableix: *"L'ordenació dels volums ha de preservar la dimensió i l'escala del paisatge. A tals efectes, les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums i, en alguns casos, plantejar la possibilitat de fraccionar aquells volums que per la seva grandària, forma o disposició, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada"*.
 - Estableix una **divisió dels cossos edificables** en 14 unitats front a les 4 franges horitzontals d'habitatges adossats que plantejava el planejament vigent. Aquest fet dona compliment a l'article 64.6 del PDURSNS_LG, quan estableix que *"per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat"*.
 - Respecta el principal punt d'observació del paisatge des de la via pública, ubicat al giratori dels carrers Capsacosta, Montgrí i Av. de Vicenç Bou, ampliant la distància mínima entre els habitatges propers, superant el mínim establert pel PDURSNS_LG. De fet, aquest aspecte permet donar compliment a l'article 64.7 del mateix PDU: *"Així mateix, ha de garantir corredors visuals per a assegurar la visió del mar i la d'altres"*

elements valuosos del litoral des dels espais públics (fars, torres de defensa, llotges, magatzems portuaris, cases de pescadors, etc.), tant a través dels sòls de sistemes com a través dels espais mancomunats o individualitzats de les agrupacions”.

- o Finalment, **l'alternativa 2 no contempla l'espai destinat a serveis comunitaris** (clau A2) per la proliferació d'activitats arreu de les parcel·les que acabaria produint i l'impacte paisatgístic addicional que generaria. Només es destina una petita porció de terreny a ST, ubicada al nord de la finca.

La imatge inferior sintetitza els diversos canvis esmentats, comparant la conca visual de l'A0 (planejament vigent) amb la de l'A2 (alternativa escollida pel present PMU). **S'aprecia clarament com l'A0 projecta una major conca visual, especialment cap al mar. L'A0 genera un impacte més proper al litoral que l'A2.** En l'entorn terrestre, ambdues conques visuals són similars, tot i que l'A0 és major en diversos vials públics propers.

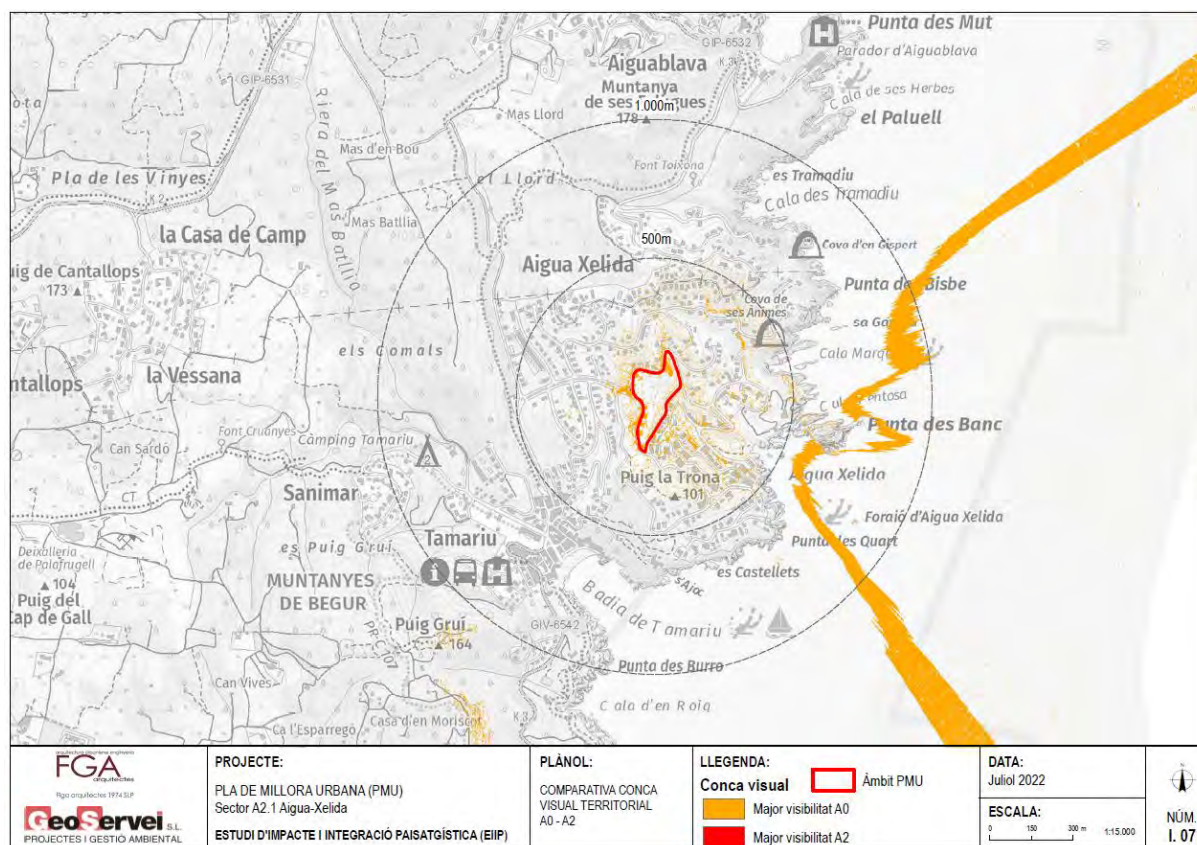


Figura 25: Comparació de la conca visual de les alternatives A0 i A2 a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Per tot plegat, es conclou que **l'alternativa 2 és més compatible amb el paisatge del lloc ja que el planejament vigent.**

6.1.3 Comparació de perspectives i volumetria

Les figures inferiors mostren la diferència entre el paisatge actual a l'àmbit del PMU i l'estat futur en un escenari de ple desenvolupament del planejament derivat i de consolidació de les mesures paisatgístiques. D'aquesta comparativa es destaca el següent:

- La fragmentació de la volumetria permet emetre un menor impacte paisatgístic que, complementat amb les mesures proposades pel present document (veure apartat 7), en resulta una millor integració al paisatge.
- El principal focus emissor de visuals és la cota superior de les edificacions. Caldrà garantir que aquest àmbit no utilitza colors diferents de la resta de l'edificació, sinó que s'implementen els mateixos cromatismes terrosos.
- La creixent densificació de la matriu arbòria de l'àmbit és clau per integrar les edificacions i rebaixar substancialment la conca visual de les mateixes. S'haurà de seguir escrupolosament el que dictamina aquest EIIP per a la conservació de l'arbrat existent i la densificació posterior.

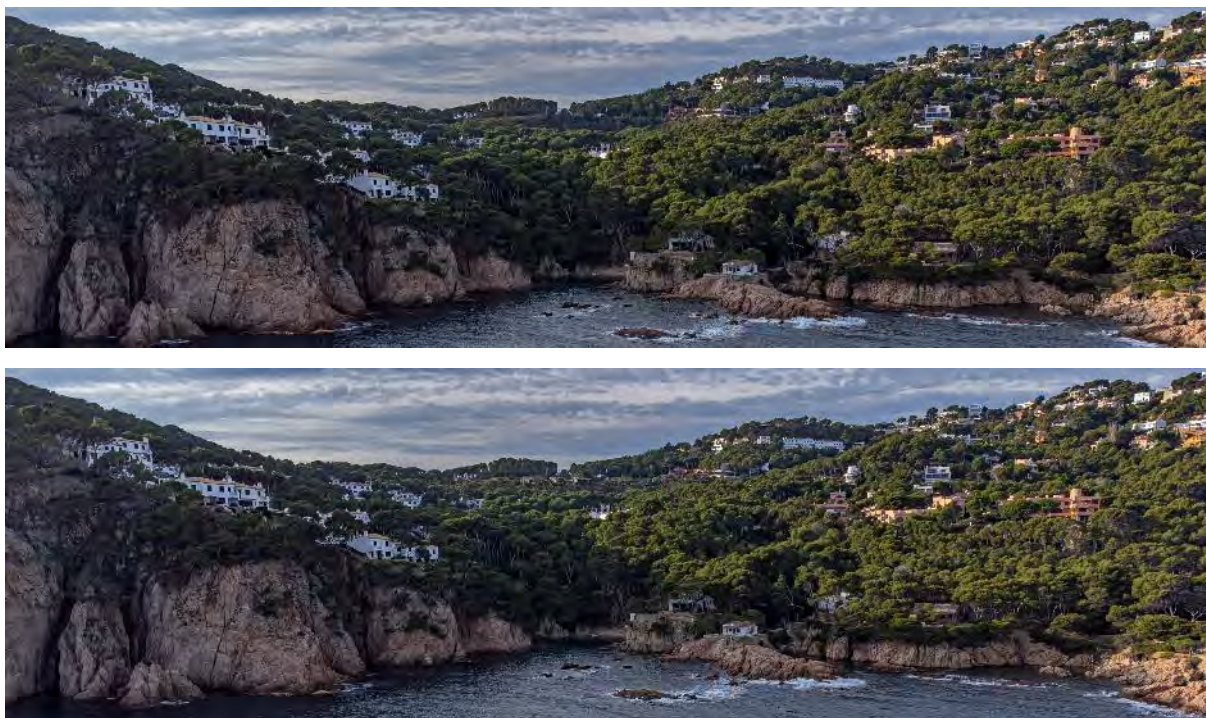


Figura 26: Comparació de perspectives i volumetria. Font: LTA Arquitectura i FGA Arquitectes, 2022.

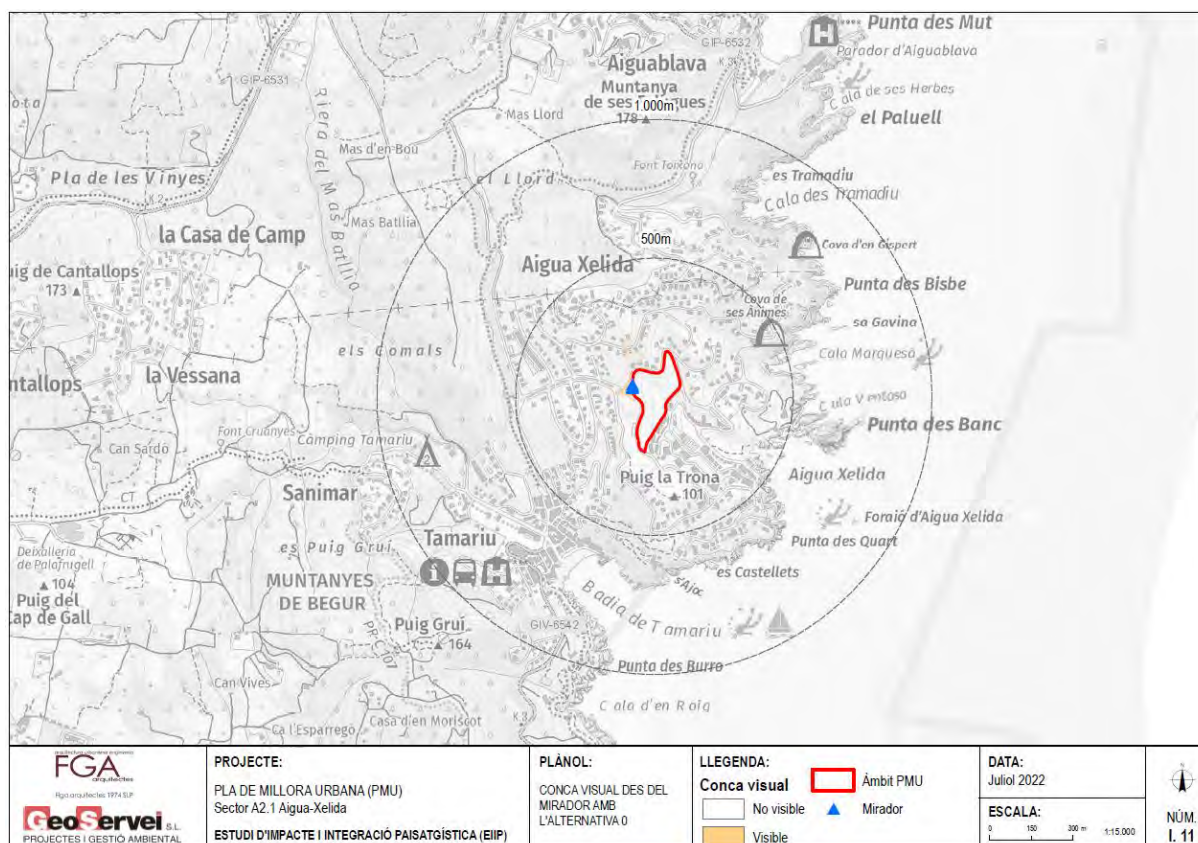
6.2. ANÀLISI DE LA FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

El present apartat pretén avaluar la **fragilitat paisatgística de l'entorn de l'àmbit d'actuació**, és a dir, la capacitat de l'emplaçament d'admetre canvis en els usos. Són les característiques inherents de la zona les que permetran establir el grau de fragilitat, com la morfologia, la coberta vegetal, les textures, els cromatismes predominants, la freqüentació, els punts d'observació propers, etc.

L'àmbit del projecte té una **visibilitat** molt considerable, tal com s'exposa en apartats anteriors (veure 6.1.). La situació de l'àmbit, elevada uns 80m en relació a la cala d'Aigua-Xelida, esdevé un referent visual des de mar endins. A més, el pendent elevat de l'àmbit dificulta la seva ocultació i contextualització i, per aquest motiu, s'incrementa l'exposició visual.

La conca visual de les alternatives avaluades afecta principalment al front litoral. Tanmateix, cal apuntar que l'entorn d'Aigua Xelida ja presenta un paisatge fragmentat per l'aparició de xalets aïllats enmig de la matriu boscosa i que l'execució del PMU consolidarà aquesta tendència. Partint d'aquesta consideració, el PMU ha procurat assimilar la tipologia edificatòria amb les existents a l'entorn proper (seguint les determinacions de l'article 64.5 i 64.6 del PDURSNS_LG), per evitar els sorgiment de nous referents visuals que contrastin amb els ja existents. És per això que la tipologia d'habitatges adossats formant tres grans blocs continus -proposta del planejament vigent-, ha estat modificada per habitatges aïllats sense cossos continus. D'aquesta manera les pròpies edificacions s'assimilaran a les tipologies properes.

A tocar de l'àmbit del present PMU hi ha un **punt d'observació del paisatge** marítim d'aquest tram de costa, ubicat a la rotonda que connecta els carrers Montgrí i Capsacosta amb l'Avinguda de Vicenç Bou. Des d'aquest punt, tal com es mostra a les imatges inferiors, s'obre una perspectiva interessant que el PMU planteja mantenir. En canvi, l'alternativa 0 el desfigurava a través de la implementació del front continu d'habitatges.



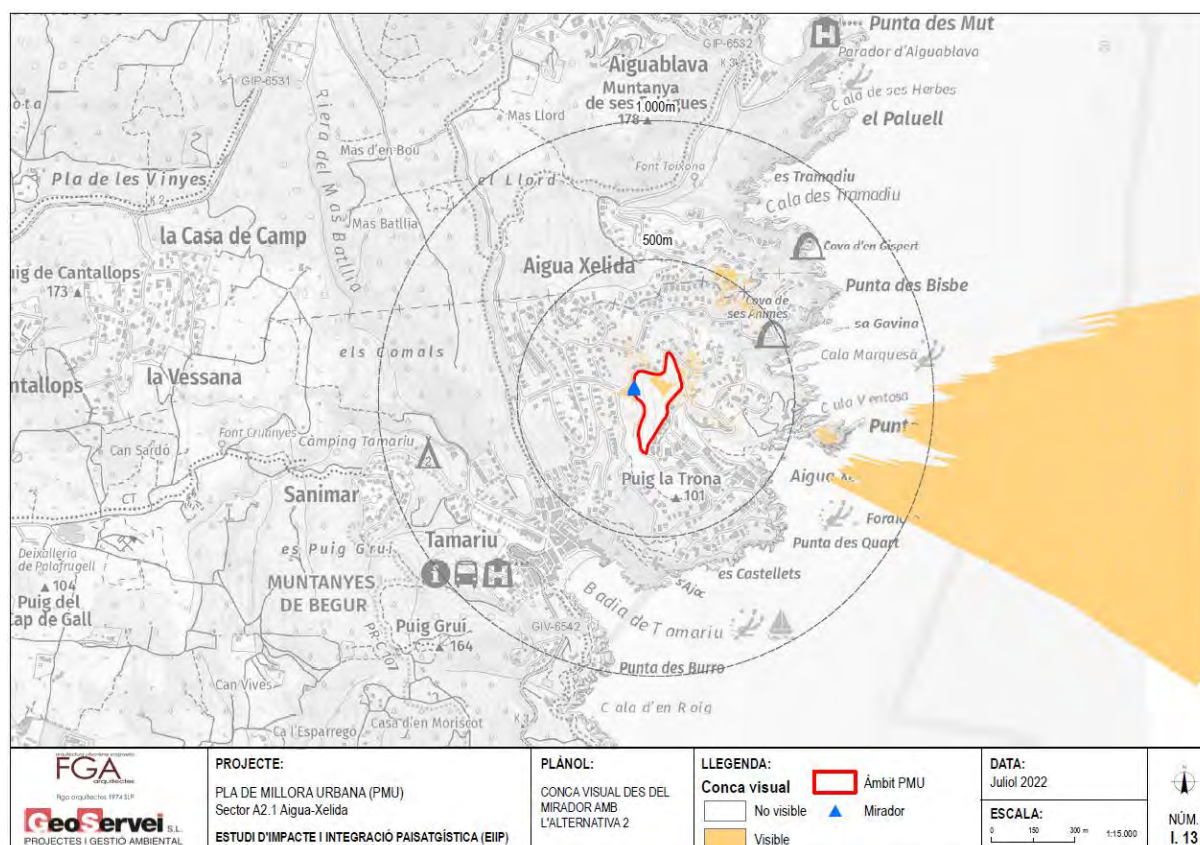


Figura 27: Comparació de la conca visual des del mirador en les alternatives A0 i A2 a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

Des de l'entorn proper s'ha detectat que enmig de les massa boscosa propera -Puig de la Trona- es pot contemplar l'àmbit d'estudi, tot i que queda parcialment ocultat per la vegetació. Finalment, tal com ja s'ha esmentat anteriorment, també és visible des dels vials públics que delimiten l'àmbit per l'oest -cota superior-.

La **frequènciació** de l'àmbit és evident, tant en l'actualitat com en futur, una vegada s'executi al planejament urbanístic. Actualment l'afluència de persones es produeix sobretot els mesos d'estiu, quan les segones residències de la zona incrementen la seva ocupació. A més, la zona de major exposició del PMU, corresponent als primers 500m de franja marítima davant d'Aigua Xelida, també tenen una important frequènciació d'embarcacions els mesos d'estiu. Per tot plegat, es considera que el planejament està sotmès a una evident observació -encara que estacional- i caldrà prendre aplicar correctament determinades mesures òptimes d'integració paisatgística.

Un dels aspectes clau que cal avaluar per integrar correctament els futurs edificis que es derivin de l'execució del PMU són els **cromatismes** presents al paisatge de l'entorn. A la figura inferior es pot observar com l'àmbit s'insereix dins el mosaic paisatgístic de la urbanització d'Aigua Xelida, consistent en l'aparició de xalets aïllats envoltats per matriu boscosa. Les espècies arbòries principals del lloc són les alzines i suros, per tant, espècies perennífilies amb uns cromatismes poc variables al llarg de l'any, sempre a l'entorn dels verdosos més foscos. Pel que fa a l'ambient urbà, els cromatismes varien des dels colors terrossos -els xalets més antics- fins als blancs -xalets més nous-.



Figura 28. Cromatismes presents a l'àrea d'estudi. Font: elaboració pròpia, 2021.

La **cobertura vegetal** existent (descrita en detall a l'apartat 6.3.), s'ha vist profundament alterada per acció antròpica. Tanmateix, el rebrot del bosc els darrers anys ha propiciat el sorgiment de les espècies autòctones del lloc, sobretot alzines (*Quercus ilex*) i suros (*Quercus suber*), tot i que de petites dimensions. Els que presenten un major port són els arbres corresponents a la franja d'espais lliures -que s'han respectat-, i que es detallen a l'apartat següent.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, es considera que **la fragilitat de l'espai és ALTA**, a causa de l'elevada exposició i freqüentació de l'espai, però amb uns valors paisatgístics clarament fragmentats per les preexistències a l'entorn del PMU.

6.3. ANÀLISI DE VULNERABILITAT ECOLÒGICA DE L'ESPAI

En compliment de l'article 81 del PDURSNS_LG, el present EIIP incorpora un anàlisi de detall de la vegetació de l'àmbit objecte del PMU, equivalent a un estudi de detall de jardineria.

En aquests moments, l'àmbit del PMU conté les següents espècies arbòries:

- 319 Pins (*Pinus pinaster* i *Pinus pinea*). 105 de grans dimensions i 214 de petits.
- 135 Alzines, majoritàriament suros (*Quercus suber*).

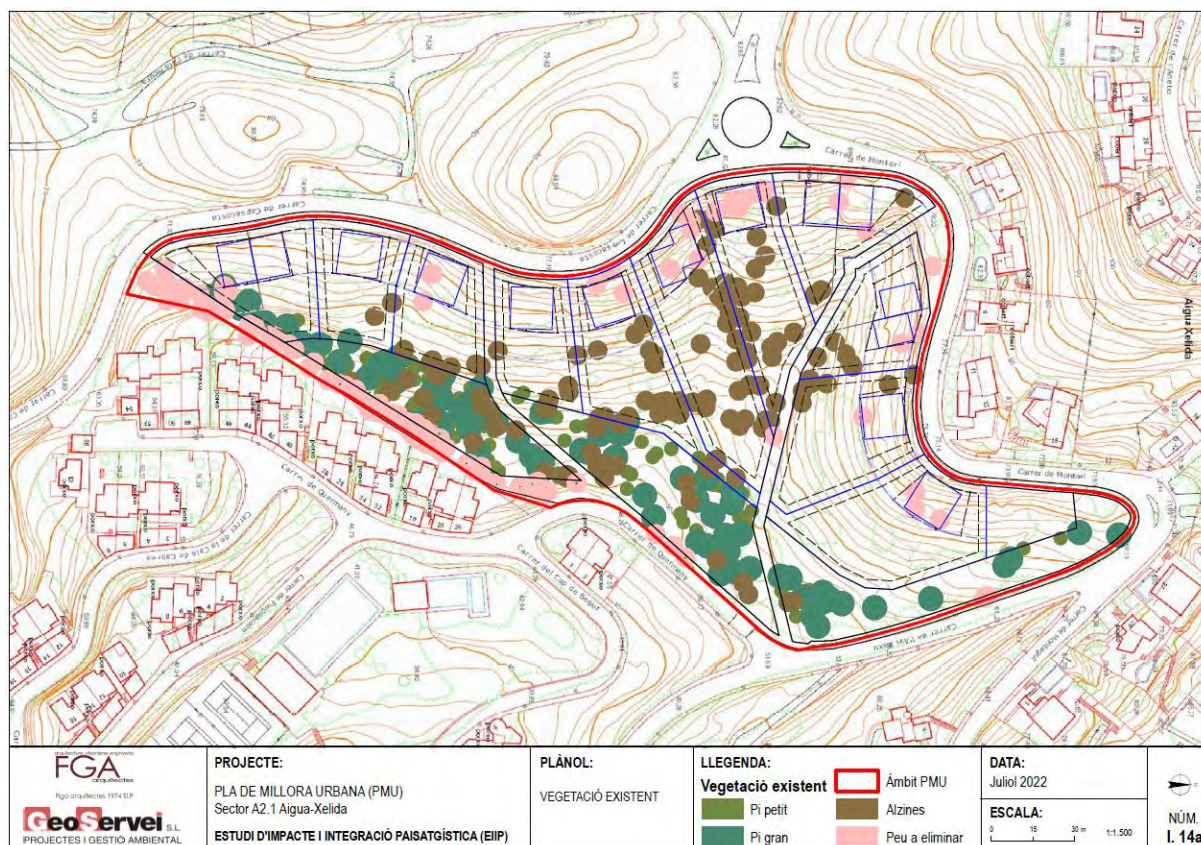


Figura 29. Arbrat actual de l'àmbit d'actuació. Font: elaboració pròpia, 2022.



Figura 30. Exemplars d'alzina surera (esquerra) i pi pinyer i pinastre (dreta). Font: elaboració pròpia, 2022.

El rebrot efectuat per la vegetació de l'àmbit d'actuació ha propiciat el sorgiment d'espècies arbustives i herbàcies pròpies de l'indret. S'ha detectat la presència de les següents espècies:

- Arboç (*Arbutus unedo*)

- Romaní (*Rosmarinus officinalis*)
- Farigola (*Thymus vulgaris*)
- Gatosa (*Ulex europaeus*)
- Garric (*Quercus coccifera*)
- Llentiscle (*Pistacia lentiscus*)
- Lligabosc mediterrani (*Lonicera implexa*)
- Ginesta (*Spartium junecum*)
- Ginestell (*Sarothamnus arboreus*)
- Estepa blanca (*Cistus albidus*)
- Estepa negra (*Cistus monspeliensis*)
- Estepa borrera (*Cistus salviifolius*)
- Estepa borrera (*Cistus salviifolius*)
- Marfull (*Virburnum tinus*)



Figura 31. Exemplars de romaní (esquerra), llentiscle (centre) i estepa borrera (dreta). Font: elaboració pròpia, 2022.



Figura 32. Rebrot de garric a les zones ombrívols de l'àmbit. Font: elaboració pròpia, 2022.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, es considera que **la vulnerabilitat ecològica de l'espai és MITJANA**, a causa de l'elevada antropització i alteració dels valors ecològics de l'espai, mantenint els exemplars vegetatius de major rellevància.

7. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

El PMU A2.1 Aigua-Xelida ha de tenir en compte les mesures correctores que s'exposen tot seguit, per tal d'evitar o reduir els impactes paisatgístics sobre l'entorn proper, minorant els efectes de les noves edificacions i cercant la integració d'aquestes sobre la façana marítima.

El present apartat proposa diverses mesures paisatgístiques que s'agrupen de la següent manera:

- Mesures paisatgístiques vinculants que procuren corregir i minimitzar l'impacte paisatgístic identificat al darrer apartat
- Determinacions paisatgístiques del PTPCG
- Determinacions paisatgístiques del PDURSNS_LG

7.1. MESURES CORRECTORES VINCULANTS

Tot seguit s'exposen una sèrie de mesures correctores de caire paisatgístic que caldrà aplicar en el moment d'execució i explotació del sector. **Les estratègies d'integració proposades pel present EIIP i integrades al PMU han estat la contextualització i assimilació al paisatge de l'entorn. La topografia accidentada de l'àmbit dificulta les estratègies d'ocultació i és per això que s'han proposat mesures de caire divers.**

7.1.2. Mimetització de les edificacions

Les façanes de les noves edificacions seran l'element susceptible de generar un major impacte paisatgístic. És per això que també esdevenen l'element amb un major potencial per integrar-les. Per tal d'atenuar l'impacte paisatgístic i fer-lo més compatible, **els colors exteriors de les edificacions es situaran en la gamma de colors ocres i terrosos. En cap cas es podrà utilitzar el blanc com a color dominant de les edificacions.**

La proposta cromàtica pretén evitar el contrast excessiu amb el cromatisme dominant de la matriu boscosa, abans que les estratègies de contextualització -plantacions arbòries- es consolidin.

Pel que fa les **cobertes dels habitatges**, amb la voluntat d'incrementar la integració amb l'entorn, **aquestes seran invertides i enjardinades amb plantes autòctones que no precisin un manteniment acurat.**

7.1.2. Perspectiva des dels espais públics

Un dels principals objectius del present EIIP és aconseguir preservar la permeabilitat paisatgística des dels carrers Capsacosta i Montgrí, que delimiten el sector per l'oest -cota elevada-. Actualment, des d'aquests vials, es pot contemplar l'àmbit d'actuació i el seu descens en direcció al mar, que s'obre a llevant. Per tant, un dels aspectes clau d'aquest PMU ha estat garantir la permeabilitat de les visuals.

A diferència del planejament vigent, que plantejava unes edificacions lineals organitzades en tres franges horitzontals que s'interposaven entre el vial i la visualització del mar, el present PMU ha fragmentat l'edificabilitat establint uns gàlils molt delimitats.

A més, s'incorporen a la normativa del PMU algunes determinacions en referència a les tanques, per tractar-ne els aspectes paisatgístics des dels espais públics:

- Les tanques han de tenir un tractament homogeni a totes les parcel·les que conformaran el PMU. Excepte la part de tanca en les àrees de protecció paisatgística VP2 que seran simples tanques cinegètiques, el tractament exterior ha de ser d'un mur de pedra o altres materials similars, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars, amb la finalitat d'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 o calades, 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.
- Cal contemplar que a la resta de la façana de les plantes d'accés i a les franges lliures d'edificació, es plantaran arbres per integrar paisatgística i visualment la façana des del vial públic.

7.1.3. Vegetació de l'àmbit del PMU

Partint de la situació actual descrita (veure apartat 6.3. Anàlisi de la vulnerabilitat ecològica de l'espai), el present EIIP elabora una proposta de vegetació de detall que es basa en els següents criteris:

- Mantenir la vegetació arbòria existent i incrementar-ne la densitat.
- Assolir una transició paisatgística harmònica entre el sistema d'espais lliures, els jardins, les edificacions i el contorn.
- Erradicar la vegetació exòtica amb un clar comportament invasor que es pugui detectar durant l'execució del sector o durant l'explotació.
- Contextualitzar les noves edificacions.

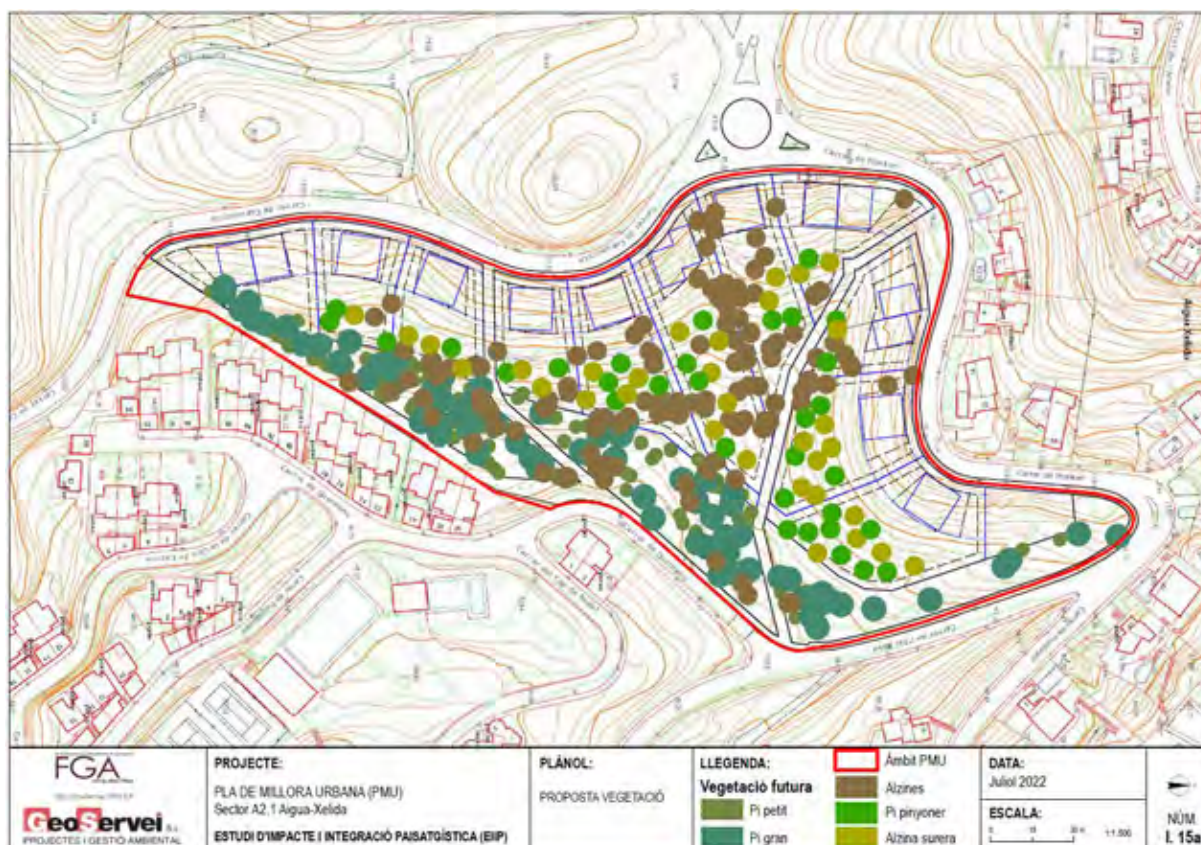


Figura 33. Proposta vinculant de vegetació pel PMU. Font: elaboració pròpia, 2022.

La figura superior esdevé la proposta vinculant de vegetació pel Pla de Millora Urbana. Aquesta parteix de la situació actual del sector (veure apartat 6.3. d'aquest EIIP) i **preserva tots els elements arboris que no es situen en sistema viari o dins el gàlib de les edificacions.**

A més, es determina una **densitat mínima de 150 peus/Ha**, aplicat a l'espai lliure d'edificació del sòl d'aprofitament privat del PMU, que caldrà complir també en cadascuna de les parcel·les individuals que el conformen.

S'incorporen nous elements arboris que complementaran els actuals i que garantirán la **transició paisatgística harmònica entre la franja arbòria consolidada dels espais lliures -cota inferior- i les edificacions -cota superior-**. Dins la zona de no intervenció arquitectònica, on es realitza aquesta proposta vinculant de plantació, la densitat arbòria serà menor per establir una transició coherent entre els diversos espais del sector.

Adicionalment a la proposta vinculant de vegetació, el present EIIP trasllada al PMU **l'obligació d'erradicar qualsevol exemplar de vegetació exòtica amb comportament invasor que es pugui detectar**, ja sigui durant el procés d'execució del sector com d'exploració del mateix.

Finalment, amb la voluntat de prioritzar la vegetació autòctona, s'elabora una recomanació de vegetació herbàcia i arbustiva a aplicar dins les zones enjardinades privades:

- Romaní (*Rosmarinus officinalis*)

- Farigola (*Thymus vulgaris*)
- Gatosa (*Ulex europaeus*)
- Llentiscle (*Pistacia lentiscus*)
- Ginesta (*Spartium junecum*)
- Ginestell (*Sarothamnus arboreus*)
- Estepa borrera (*Cistus salviifolius*)
- Marfull (*Virburnum tinus*)
- Rosa silvestre (*Rosa canina*)

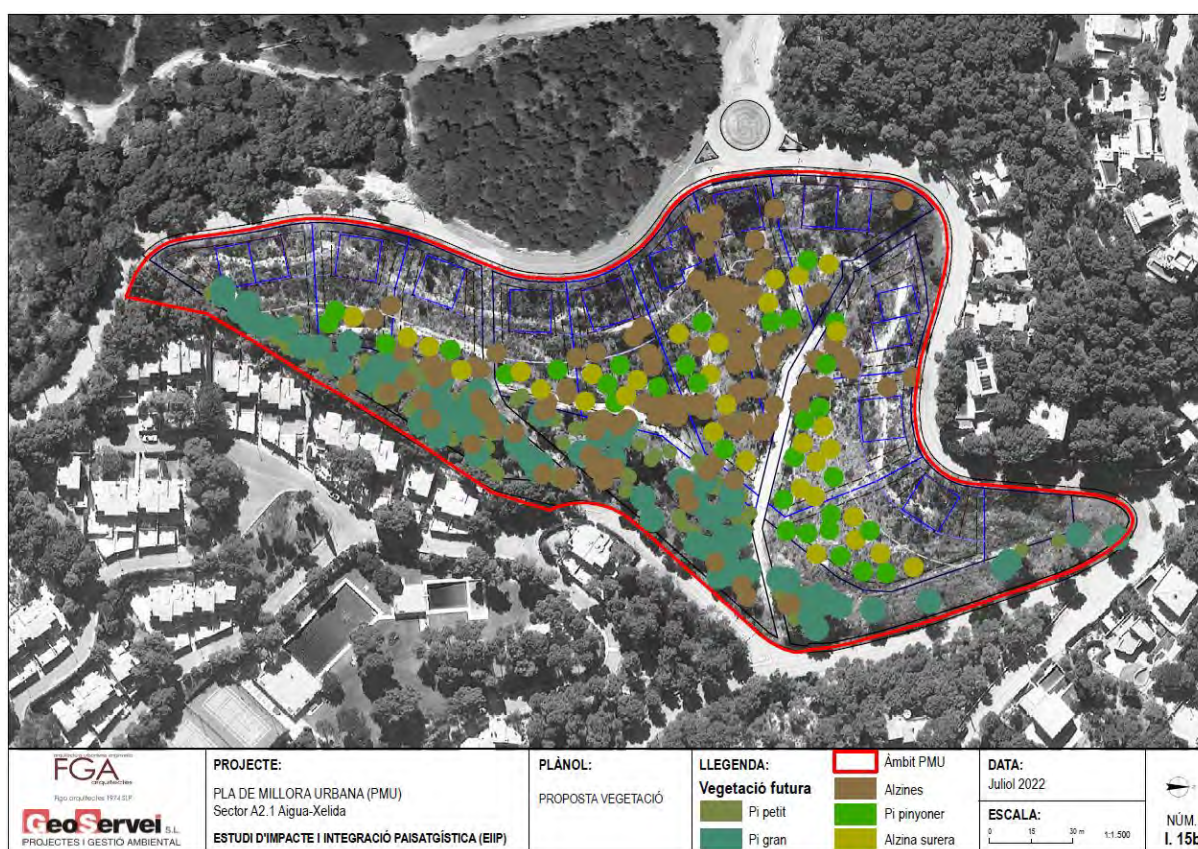


Figura 34. Proposta vinculant de vegetació pel PMU. Font: elaboració pròpia, 2022.

7.1.4. Tractament dels vials interiors

Els vials interiors de l'àmbit d'actuació es permeabilitzaran amb sauló sòlid o materials similars -formigó raspatllat- que permetin adquirir un cromatisme terrós. 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.

Es recomana crear petits espais vegetats als accessos als vials interiors des dels vials principals -tant a la cota superior com inferior-. La voluntat d'aquest fet és potenciar els valors ecològics més enllà dels espais lliures i incorporar verd als espais de circulació. Les espècies utilitzades per als enjardinaments han de ser autòctones i representatives del lloc, per crear un vincle entre aquests espais i els valors paisatgístics del lloc on s'insereix.

7.1.5. Tractament del sòl

En el moment d'execució del planejament, caldrà valorar les següents mesures:

- Es delimitarà adequadament l'espai amb l'objectiu d'afectar la menor àrea possibles durant l'execució de l'obra.
- Es col·locaran els acopis en espais que es destinaran a edificacions o vials, evitant l'ocupació d'espais que hagin de ser vegetats, per evitar la compactació excessiva del terreny.
- La terra vegetal s'ha d'utilitzar tan aviat com sigui possible. En cas contrari, s'haurà d'emmagatzemar en una zona específica per evitar-ne la contaminació amb altres residus.
- S'abonaran els acopis de terres que hagin de ser reutilitzats amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilitzants.
- Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físico-químiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.
- Caldrà compactar l'horitzó superior de sòl per evitar el sorgiment immediat de xaragalls. S'haurà de tenir present el potencial erosiu de la pluja.
- Caldrà valorar la possibilitat d'utilitzar paviments permeables a l'àrea exterior de l'edificació.
- Es prohibeix la permeabilització del sòl en l'àmbit de no intervenció arquitectònica, amb la finalitat d'afavorir el drenatge natural dels sòls cap a la costa i a fi de reduir l'escorrentia superficial.

7.1.6. Tancaments

Pel que fa al tancament perimetral de l'àmbit, més enllà de les mesures ja apuntades, s'incorporen les determinacions de l'article 98 del PDURSNS_LG:

- 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%.

3. 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.

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.

5. 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.

6. En tots els casos, queda prohibida la utilització de pedra forana, rocalla, i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.

Finalment, les tanques interiors de les parcel·les en zona de no intervenció arquitectònica seran cinegètiques d'una alçada màxima de 1,30m, amb la finalitat de naturalitzar aquest espai tot rebaixant la pressió antròpica.

7.2. DETERMINACIONS PAISATGÍSTIQUES DEL PTPCG

En relació al tractament paisatgístic de les urbanitzacions, cal tenir en compte el que es preveu en el PTPCG, a les Normes d'ordenació territorial / Directrius del paisatge.

L'article 3.12. "Directrius OQP10" de les Disposicions normatives, planteja:

Un sistema d'urbanitzacions ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual i es valoritzi la seva imatge.

- 13. Promoure, seguint les indicacions de la Llei de la Millora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics, accions per tal de dotar les urbanitzacions dels serveis urbans bàsics, impulsant la millora de la qualitat estètica i ambiental integral: accessos, perifèries, regulació de les tipologies constructives i dels tipus de cobertes, i els codis cromàtics en les edificacions, així com l'asfaltat de carrers, l'enllumenat públic, la recollida de residus, o la creació i rehabilitació dels espais públics.*

El present PMU incorpora propostes d'intervenció paisatgística concretes en el present EIIP (veure apartat 7.1. i 7.3.).

2. 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.

El present EIIP tracta de forma específica l'encaix del PMU en el seu entorn, tant pel que fa entre els espais públics com entre zones i sistemes (veure apartat 7.1. i 7.3. d'aquest EIIP).

7.3. DETERMINACIONS PAISATGÍSTIQUES DEL PDURSNS_LG

L'article 64 del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de les Comarques Gironines proposa un seguit de mesures a aplicar de caire paisatgístic. Tot seguit s'apunten aquestes mesures i es justifica l'adequació del PMU a les mateixes.

2. En termes generals, caldrà evitar les localitzacions que desfigurin o trenquin els elements estructuradors del paisatge i els valors a què fa referència l'article 7.1 (penya-segats, singularitats geomorfològiques com coves o dunes, franges de bosc, paravents de xiprers, parcel·lacions, vessants configurades per feixes de pedra seca, xarxes de camins, fars, etc.) i, a tal efecte, caldrà prendre com a referència les orientacions, proporcions i ritme dels elements que configuren el paisatge en cada cas.

La ubicació de les edificacions ve determinada per diversos factors. El planejament urbanístic general estableix l'aprofitament urbanístic a la cota superior de la parcel·la A més, l'orografia accidentada del terreny fa que edificar a qualsevol altre lloc de la parcel·la requereixi d'uns moviments de terres molt superiors. Partint d'aquesta base, el PMU ha procurat establir els diversos cossos edificatoris a les zones amb menor exposició, alliberant aquelles que presenten una millor visió del mar -com és el cas de l'esmentat giratori-. D'aquesta manera, la proposta del PMU es diferencia clarament del planejament vigent, ja que permet preservar les visuals des dels espais públics envers el mar.

2. L'ordenació i l'edificació vetllarà per mantenir i potenciar la continuïtat ecològica de les carenes i de les rieres o torrents, en el sentit de preservar-los no només per les seves funcions com a fons escènic i línia de força respectivament, sinó també com a espais connectors agro-forestals i fluvials.

El PMU ha procurat alterar al mínim possible la continuïtat ecològica de la carena superior a l'àmbit d'estudi. L'ordenació del PMU s'ha modificat passant a cossos aïllats per facilitar la permeabilitat de les bosquines entre les edificacions i rebaixar l'antropització de les principals línies de força del fons escènic.

3. Pel que fa als cursos fluvials, s'allunyarà les construccions de les zones fluvials, rieres, desembocadures o zones humides associades, i dels boscos de ribera, tot mantenint-los com a corredors ecològics i estructuradors paisatgístics.

No s'han detectat cursos fluvials dins l'àmbit del PMU.

4. Pel que fa a la visibilitat, caldrà preservar les línies de relleu que defineixen els perfils panoràmics i evitar localitzacions en zones visualment fràgils o dominants:

a) Evitar localitzacions en punts molt visibles, ja siguin indrets elevats, freqüentats o visualment dominants, com cims, crestes i carenes, línies d'horitzó, llocs molt exposats, perímetres de poblacions amb un perfil molt definit, etc. on la projecció de la silueta de les edificacions pogués distorsionar els fons escènics existents.

b) Evitar també les parts centrals de fons de vall i l'aparició de nous punts focals amb edificacions preeminents en el paisatge que en distorsionin l'harmonia i, sempre que sigui possible, cercar posicions desviades respecte dels eixos visuals principals (miradors urbans i naturals, carreteres, camins, espais naturals, espais urbans, etc.).

c) Evitar també localitzacions que interfereixen en les panoràmiques obertes al mar que es tenen des de carreteres, camins de ronda i senders.

L'orografia de la urbanització d'Aigua Xelida genera una alta visibilitat envers en mar. Partint d'aquesta base, l'àmbit del PMU té una elevada visibilitat que s'incrementa amb l'execució del planejament. Tanmateix, les mesures d'integració paisatgística adoptades pel PMU procuren mimetitzar l'àmbit al paisatge proper: tipologies edificatòries similars, cromatismes i materials adequats, contextualització mitjançant arbrat i constituint una transició entre ambients naturals i urbans a través de la vegetació.

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

El PMU evita l'establiment de franges contínues de volums edificats, si no que els fragmenta i els assimila als del seu entorn.



Figura 35. Reconstrucció del paisatge urbà. Font: LTA Arquitectura i FGA Arquitectes, 2022.

- 13. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat.*

S'incorpora aquesta determinació i s'eviten les franges contínues (planejament vigent). El PMU proposa una fragmentació dels aprofitaments urbanístics generant un impacte paisatgístic més atenuat i sense contrastos amb el seu entorn. Així doncs, malgrat l'impacte paisatgístic en termes quantitatius (de conca visual) sigui molt similar -veure apartat 6.1.- en termes qualitius és millor l'alternativa escollida pel PMU per la major contextualització.

- 13. Així mateix, ha de garantir corredors visuals per a assegurar la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics (fars, torres de defensa, llotges, magatzems portuaris, cases de pescadors, etc.), tant a través dels sòls de sistemes com a través dels espais mancomunats o individualitzats de les agrupacions.*

El planejament vigent proposava la creació de cossos excessivament continus que exercien de murs visuals i impedièn la visió del mar. En canvi, el PMU proposa la descomposició d'aquests volums, permetent la visió del mar des dels espais públics -edificis més separats, tanques amb límit d'alçada, etc.-

- 13. Les actuacions s'han d'adaptar al relleu natural del terreny sense trencar el perfil orogràfic, pel qual s'evitaran les modificacions topogràfiques profundes, que transformen radicalment la superfície del terreny, alteren la fisonomia del lloc, creen contrastos d'escala greus o comporten l'eliminació de la coberta vegetal, així com els desmunts i terraplens amb gran impacte visual, murs de contenció i esculleres de grans dimensions que augmentin la duresa de les modificacions topogràfiques.*

El PMU delimita la profunditat màxima d'actuació arquitectònica -on és admissible la modificació orogràfica- fins als 10m següents a la línia d'edificació. A partir d'aquesta profunditat, en l'àrea de no intervenció arquitectònica, el terreny mantindrà les característiques orogràfiques actuals.

- 13. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la vegetació.*

El present PMU pretén respectar al màxim la topografia existent, adaptant-s'hi i evitant grans desmunts o terraplens. A més, a l'àrea de no intervenció arquitectònica, no s'hi podrà edificar ni es podrà alterar la topografia existent.

- 10. Es preservarà la vegetació arbòria i arbustiva existent per tal d'evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics i per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació i, en cas d'alteració o desaparició, es definiran mesures adequades de recuperació i integració que garanteixin la presència d'espècies pròpies del lloc.*

Tant l'EIIP com la documentació del PMU incorporen documentació gràfica que estableix clarament quins són els elements arboris a conservar i els de nova plantació.

- 11. S'afavorirà el drenatge natural dels sòls cap a la costa amb mesures que afavoreixin la infiltració d'aigües pluvials i redueixin els efectes de l'artificialització i la impermeabilització del sòl, a fi de reduir l'escorrentia superficial.*

El present EIIP incorpora mesures per complir satisfactòriament amb aquest punt (veure apartat 7.1.).

12. Els sistemes constructius així com els materials de les edificacions han de ser sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge i no introduir contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant.

El present EIIP incorpora mesures per complir satisfactòriament amb aquest punt (veure apartat 7.1.).

13. Es respectaran els traçats dels camins de ronda i de les xarxes de senders locals, per la naturalesa històrica d'alguns d'aquests recorreguts i les seves funcions d'observació i gaudi del paisatge, i se'n garantirà l'accés.

L'àmbit d'actuació no presenta traces de camins històrics. Es permeabilitzarà l'àmbit d'actuació a partir de dos vials interns de caire peatonal que permetran connectar la cota superior amb la inferior i l'accés a la cala d'Aigua Xelida.

7.4. RESULTATS DE L'ALTERACIÓ DEL PAISATGE

En base als criteris d'integració paisatgística proposats pel present EIIP, l'aplicació de les mesures vinculants esmentades (veure apartat 7.1.) no generen una disminució de la conca visual presentada a l'apartat 6.1. perquè no s'han aplicat mesures directes d'ocultació. Tal com s'ha esmentat a l'apartat 7.1., les **estratègies d'integració paisatgística del present EIIP** -i incorporades al PMU- han estat la **contextualització i assimilació al paisatge de l'entorn**.

Partint d'aquests criteris, els anteriors apartats (veure des de 7.1. a 7.3.) han proposat un seguit de mesures, que se sintetitzen a continuació, i que donen com a resultat esperat els renders que s'adjunten.

Criteris d'actuació	Mesures específiques
Mimetitzar les edificacions amb el fons escènic	Fragmentar la volumetria del sector per tal d'evitar nous referents paisatgístics que contrastin amb el fons escènic, tot assimilant la tipologia edificatòria amb l'entorn.
	Abolir els usos complementaris al residencial (serveis), que generarien una major pressió paisatgística a la zona. S'han eliminat els serveis col·lectius de l'àmbit.
	Projectar les noves edificacions segons el criteri d'unitat estètica i constructiva.
	La profunditat màxima d'actuació arquitectònica serà de 10m des del límit de les edificacions, tal com figura a la documentació gràfica. A partir d'aquesta franja s'estableix una zona de no intervenció arquitectònica.
	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.
	Les cobertes dels habitatges seran invertides i enjardinades amb plantes autòctones que no precisin un manteniment continu.
Criteris d'actuació	Mesures
Conservar l'estructura vegetal i paisatgística actual	Conservar especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit, així com els arbres situats dins la zona de no intervenció arquitectònica. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge. Per a tal finalitat, s'ha elaborat una cartografia de detall de la vegetació existent i dels arbres que caldrà conservar (veure cartografia de l'EIIP i PMU).
	Establir una progressió de la densitat arbòria entre la franja inferior de la parcel·la destinada a espais lliures -major densitat- i la franja superior on s'hi ubicaran els edificis. Per aconseguir-ho, el present EIIP planteja la necessitat d'establir una

Criteris d'actuació	Mesures específiques
	densitat mínima arbòria de 150 peus/Ha aplicat a l'espai lliure d'edificació del sòl d'aprofitament privat del PMU i que caldrà complir, també, dins de les parcel·les individuals que conformaran l'àmbit. A més, s'incorpora una proposta de vegetació que caldrà executar en el moment d'urbanització del sector (veure cartografia de l'EIIP).  FGA GeoServei PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA (PMU) Sector A2.1 Aigua-Xelida ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP) PLANOL: PROPOSTA VEGETACIÓ LLEGENDA: Vegetació futura Pi petit Pi gran Alzines Alzina suera Àmbit PMU DATA: Abril 2022 ESCALA: 1:1000 NÚM. L 15a Per tal de minimitzar el risc d'incendis, no es realitzarà cap foguera dins la finca, que pogués afectar als arbres que representen el principal valor paisatgístic. Durant la fase d'execució, caldrà evitar el deteriorament de la vegetació a preservar. Establir mesures de prevenció com la poda, el reg periòdic, el cobriment del tronc amb fustes que el protegeixin de possibles cops, etc. En les tasques d'incorporació de nova vegetació, no utilitzar 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. S'elabora una recomanació de vegetació herbàcia i arbustiva a aplicar dins les zones enjardinades privades: Romaní (<i>Rosmarinus officinalis</i>), Farigola (<i>Thymus vulgaris</i>), Gatosa (<i>Ulex europaeus</i>), Llentiscle (<i>Pistacia lentiscus</i>), Ginesta (<i>Spartium junecum</i>), Ginestell (<i>Sarothamnus arboreus</i>), Estepa borrera (<i>Cistus salviifolius</i>), Marfull (<i>Virburnum tinus</i>) i Rosa silvestre (<i>Rosa canina</i>).
Criteris d'actuació	Mesures
Homogeneïtzar el paisatge urbà des dels espais públics	Excepte la part de tanca en les àrees de protecció paisatgística VP2 que seran simples tanques cinegètiques alçada màxima de 1,30m), el tractament exterior 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. Les tanques han de tenir un tractament homogeni a totes les parcel·les que conformaran el PMU. El tractament exterior ha de ser d'un mur de pedra, per integrar-lo a la tipologia típica del lloc i al propi cromatisme de les edificacions. L'alçada màxima de la tanca 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

Criteris d'actuació	Mesures específiques
	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.
	La vegetació que pot acompanyar el mur que limitarà la parcel·la a la façana est i que pot créixer 0,65m per sobre d'aquest, ha de respondre a unes característiques cromàtiques similars a les dels pins i alzines que hi ha a la finca, però també cal que siguin espècies típiques del lloc on s'emmarca el projecte.
	Cal soterrar les xarxes d'infraestructures de subministrament previstes (elèctric, de telecomunicacions, d'aigua, etc.).
	Projectar les noves edificacions amb un caràcter d'unitat i senzillesa estètica.
Criteris d'actuació	Mesures
Naturalització dels vials interiors	Els vials interiors de l'àmbit d'actuació es permeabilitzaran amb sauló sòlid o materials similars – formigó raspallat- que permetin adquirir un cromatisme terròs. 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.
	Es recomana crear petits espais vegetats als accessos als vials interiors des dels vials principals -tant a la cota superior com inferior-. La voluntat d'aquest fet és potenciar els valors ecològics més enllà dels espais lliures i incorporar verd als espais de circulació. Les espècies utilitzades per als enjardinaments han de ser autòctones i representatives del lloc, per crear un vincle entre aquests espais i els valors paisatgístics del lloc on s'insereix.
Criteris d'actuació	Mesures
Protecció del sòl per a fomentar la naturalització de l'actuació	Es delimitarà adequadament l'espai amb l'objectiu d'afectar la menor àrea possibles durant l'execució de l'obra.
	Es col·locaran els acopis en espais que es destinaran a edificacions o vials, evitant l'ocupació d'espais que hagin de ser vegetats, per evitar la compactació excessiva del terreny.
	La terra vegetal s'ha d'utilitzar tan aviat com sigui possible. En cas contrari, s'haurà d'emmagatzemar en una zona específica per evitar-ne la contaminació amb altres residus.
	S'abonaran els acopis de terres que hagin de ser reutilitzats amb adobs naturals (d'origen animal, vegetal o mixt) o amb biofertilizants.
	Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físico-químiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.
	Caldrà compactar l'horitzó superior de sòl per evitar el sorgiment immediat de xaragalls. S'haurà de tenir present el potencial erosiu de la pluja.
	Caldrà valorar la possibilitat d'utilitzar paviments permeables a l'àrea exterior de l'edificació.
	Es prohibeix la permeabilització del sòl en l'àmbit de no intervenció arquitectònica, amb la finalitat d'afavorir el drenatge natural dels sòls cap a la costa i a fi de reduir l'escorrentia superficial.

A continuació es mostra una comparativa entre l'estat actual de l'àmbit i l'estat futur estimat amb l'execució de les mesures d'integració paisatgística determinades pel present EIIP:

Situació actual:



Figura 36. Situació actual del paisatge de l'àmbit d'actuació. Font: LTA Arquitectura i FGA Arquitectes, 2022.

Estimació de l'estat futur:



Figura 37. Reconstrucció del paisatge segons l'A2 i amb l'aplicació de les mesures. Font: LTA Arquitectura i FGA Arquitectes, 2021.

8. CONCLUSIONS

El present document correspon a l'**Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística** (en endavant, EIIP) del Pla de Millora Urbana (PMU) del sector A2.1 Aigua-Xelida de Palafrugell (en endavant PMU), a la comarca del Baix Empordà.

Aquest EIIP és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge la proposta del Pla de Millora Urbana A2.1. Aigua-Xelida, així com els criteris adoptats per a la seva integració. Al seu torn, s'entén per paisatge qualsevol part del territori, tal com la col·lectivitat la percep, el caràcter de la qual resulta de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions.

Aquest document es redacta d'acord amb l'article 81 del Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí (PDURSNS_LG), que estableix la necessitat de redactar un EIIP en els casos d'elaboració de planejament derivat -com és el cas-.

El document s'elabora d'acord amb el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, concretament en base a l'article 21, que estableix quin ha de ser el contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

Les **propostes del Pla de Millora Urbana (PMU)** es sintetitzen en:

- Adaptar el PMU a la normativa del PDURSNS_LG. Establir una solució de volumetries, habitatges residencials de petit format, unifamiliars, bifamiliars o residencials i tots ells amb dimensions de façana de parcel·la superiors als 22m, molt semblants a les que envolten el sector de xalets unifamiliars (amb clau R63t3) i amb tipologies constructives similars a les definides per aquest PMU.
- Parcel·lació obligatòria que permetrà definir amb més exactitud els paràmetres d'adaptació de la volumetria a la topografia del terreny, complint amb la Normativa del PDURSNS_LG. Serà permès la unificació de un màxim de 2 parcel·les completes.
- Dues tipologies d'edificació, amb claus específiques per a cadascuna d'elles, seguint els criteris de las tipologies derivades dels xalets unifamiliars R63:
 - o R63t6 per a habitatges unifamiliars, i R63t7 per a, bàsicament per habitatges adossats (Bi-familiars), sota un sol projecte. En aquest cas també es podran agrupar les edificacions per a convertir-les en un sol habitatge.
 - o Aquestes noves tipologies tindran unes especificitats determinades per a dos sub-tipologies a i b.
- El POUM contempla una edificació sobre l'espai (A2. Serveis) dins del verd privat, entre la part edificable i el verd públic i a l'extrem nord de la finca, amb una ocupació màxima de 300 m² i una edificabilitat de 450 m². El PMU entén que aquesta edificació donaria lloc a una volumetria contrària a l'esperit de integració i per això no permet la seva construcció, deixant com a espai residual per a la ubicació dels serveis tècnics, part del sòl destinat a A2 a l'extrem nord de la finca.

- S'afegeix un nou límit d'actuació arquitectònica, des d'on no es podrà fer cap mena de construcció i caldrà deixar el terreny natural, amb l'arbrat indicat en el plànol 03.3, amb un mínim de 150 peus/Ha.
- Excepte la part de tanca en les àrees de protecció paisatgística VP2 que seran simples tanques cinegètiques alçada màxima de 1,30m), el tractament exterior 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.
- Tenint en compte l'article 87.2 del PDURSNS_LG, la xarxa viària serà la mínima imprescindible i evitarà la redundància d'itineraris rodats i, en la mesura 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.
- Per a l'aplicació d'aquest criteri de previsió de dotacions mínimes a l'interior de les parcel·les per a aparcaments, tenint en compte el pendent descendent del terrenys afectats ($\geq 30\%$), comportaria unes rampes d'accés a les plantes inferiors, on es podrien ubicar els 2 aparcaments mínims necessaris per a habitatges d'aquestes característiques, amb uns moviments de terres que comprometrien la integració paisatgística del conjunt, pel que la proposta contempla poder disposar d'una planta aparent més que contingui els accessos al habitatge i dues places per a vehicles (cotxes, moto i dos bicis). L'espai mínim per a aquesta planta aparent es fixa en 65,98 m² construïts, per habitatge. Amb aquesta solució s'aconsegueix que les façanes al carrer de Capsacosta i al Carrer del Montgrí, presentin una unitat volumètrica; de no fer-ho així, les volumetries en les parcel·les ubicades mes cap el sud, presentarien una façana amb una planta completa per damunt de la rasant del carrer i en les altres, sols es presentaria una volumetria de escasses dimensions, molt diferent de les primeres.
- Per a la definició dels paràmetres generals, s'ha partit de la normativa específica per la clau R52t1 del POUM, amb les matisacions definides pel PDURSNS_LG:

Paràmetres urbanístics proposats pel PMU			
Superfície	19.937 m ²	Profunditat edificable (POUM)	Entre 3 i 25m des de l'alineació, amb un màxim de 17m.
Ocupació màxima	$\leq 25\%$	Profunditat edificable (PDURSNS_LG)*	Entre 3 i 19 m des de l'alineació
Ocupació màxima	$\leq 4.984 \text{ m}^2$	Separació vial	$\geq 3\text{m}$
Índex d'edificabilitat bruta	$\leq 0,27 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s}$	Separació a vials peatonals	5 m
Edificabilitat neta	$\leq 8.108 \text{ m}^2$	Separació a veïns	5 m
Alçada màxima	PB+1	Separació a veïns (PDURSNS_LG)*	1/5 de l'amplada de la parcel·la
* Les determinacions del PDURSNS_LG prevalen sobre les determinacions del POUM i, per tant, seran les aplicades.			

Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte paisatgístic del PMU i l'execució dels paràmetres urbanístics establerts en aquesta figura de planejament, s'ha efectuat una anàlisi de la conca visual avaluant les alternatives considerades, amb la finalitat d'identificar els principals impactes de cadascuna d'elles i recomanar les mesures oportunes.

- Alternativa 0 (A0): Desenvolupament del PAU segons els criteris del POUM i amb Projecte d'Urbanització aprovat inicialment, amb un total de 33 habitatges en renglera.
- Alternativa 1 (A1): Primera proposta d'ordenació elaborada per l'equip redactor del present PMU, amb un total de 17 habitatges.
- Alternativa 2 (A2). Alternativa del present PMU, amb un total de 15 habitatges.

De l'anàlisi efectuada de la incidència sobre el paisatge, se'n desprèn:

- **L'impacte paisatgístic de l'alternativa seleccionada (A2) és menor, en termes d'extensió, que el planejament vigent (A0) i l'alternativa que proposava 17 habitatges (A1).** On es produeixen els canvis més evidents és en l'aparició de l'impacte paisatgístic envers el mar. **L'A0 i l'A1 generen l'impacte a tan sols 100m del litoral, mentre que l'A2 a partir dels 250m (és l'opció que més se n'allunya).** Aquest increment permet rebaixar els possibles impactes sobre els usuaris de les cales d'Aigua Xelida i les embarcacions (i vehicles aquàtics) que hi amarren i circulen.
- En termes qualitatius, **l'A2 proposa una major fragmentació dels volums edificables que l'A0 (33 habitatges adossats en 4 cossos lineals) i l'A1 (17 habitatges en 10 cossos i 2 més de serveis).** En aquest sentit, **l'ordenació de l'A2 és l'alternativa idònia per aplicar mesures d'integració paisatgística que tendissin a ocultar i contextualitzar una major proporció dels edificis** a través de vegetació i els propis materials i cromatismes de la construcció. Destaca el fet que s'aboleixin els edificis de serveis al centre de l'àmbit, mentre que els del nord es podran destinar a serveis tècnics amb una alçada màxim d'1m sobre la cota de rasant.
- **L'alternativa 2 és la que proposa una ordenació i tipologies edificatòries més satisfactòries pel que fa a l'adaptació a l'entorn, pels següents motius:**
 - Proposa una tipologia d'edificacions unifamiliars aïllades, assimilable a les dels **entorns de l'àmbit d'actuació**, envoltades per diversos elements arboris que paisatgísticament acaben configurant una continuïtat forestal. Aquest fet és clau ja que permet cenyir-se al que dictamina el PDURSNS_LG quan, a l'article 64.5 estableix: *"L'ordenació dels volums ha de preservar la dimensió i l'escala del paisatge. A tals efectes, les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums i, en alguns casos, plantejar la possibilitat de fraccionar aquells volums que per la seva grandària, forma o disposició, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada"*.
 - Estableix una **divisió dels cossos edificables** en 14 unitats front a les 4 franges horitzontals d'habitatges adossats que plantejava el planejament vigent. Aquest fet dona compliment a l'article 64.6 del PDURSNS_LG, quan estableix que *"per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre"*.

en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat”.

- o Respecta el principal punt d'observació del paisatge des de la via pública, ubicat al giratori dels carrers Capsacosta, Montgrí i Av. de Vicenç Bou, ampliant la distància mínima entre els habitatges propers, superant el mínim establert pel PDURSNS_LG. De fet, aquest aspecte permet donar compliment a l'article 64.7 del mateix PDU: “Així mateix, ha de garantir corredors visuals per a assegurar la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics (fars, torres de defensa, llotges, magatzems portuaris, cases de pescadors, etc.), tant a través dels sòls de sistemes com a través dels espais mancomunats o individualitzats de les agrupacions”.
- o Finalment, **l'alternativa 2 no contempla l'espai destinat a serveis comunitaris** (clau A2) per la proliferació d'activitats arreu de les parcel·les que acabaria produint i l'impacte paisatgístic addicional que generaria. Només es destina una petita porció de terreny a ST, ubicada al nord de la finca.

La imatge inferior sintetitza els diversos canvis esmentats, comparant la conca visual de l'A0 (planejament vigent) amb la de l'A2 (alternativa escollida pel present PMU). **S'aprecia clarament com l'A0 projecta una major conca visual, especialment cap al mar. L'A0 genera un impacte més proper al litoral que l'A2.** En l'entorn terrestre, ambdues conques visuals són similars, tot i que l'A0 és major en diversos vials públics propers. Per tot plegat, es conclou que **l'alternativa 2 és més compatible amb el paisatge del lloc que el planejament vigent.**

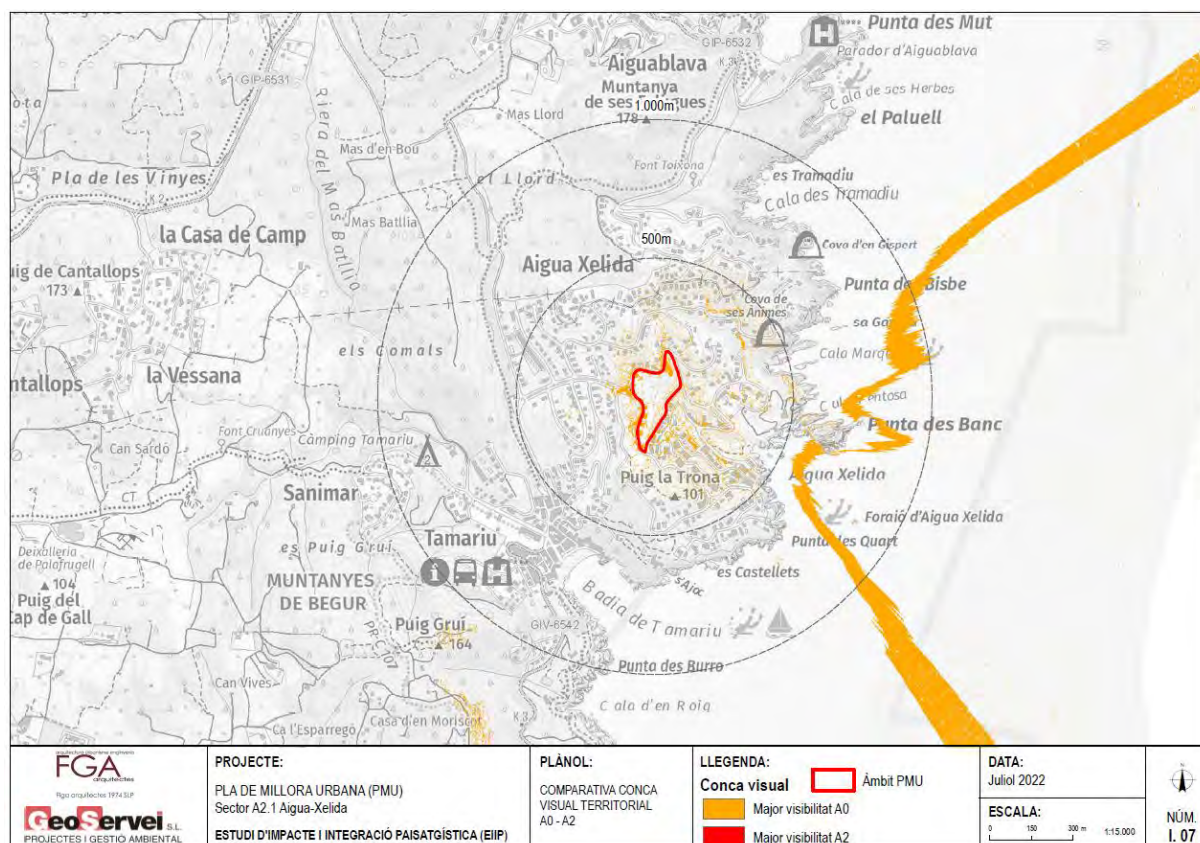


Figura 38: Comparació de la conca visual de les alternatives A0 i A2 a escala territorial. Font: Elaboració pròpia, 2022.

L'execució de les mesures d'integració paisatgística proposades pel present EIIP permeten donar compliment al PDURSNS_LG, el PTPCG i a la resta de normativa que li és d'aplicació. A més, suposen una millora en la integració paisatgística en relació al planejament vigent.

Les principals estratègies d'integració paisatgística que ha proposat el present EIIP es basen en la contextualització i l'assimilació al fons escènic, proposant l'aplicació de les següents mesures:

- Fragmentar la volumetria del sector per tal d'evitar nous referents paisatgístics que contrastin amb el fons escènic, tot assimilant la tipologia edificatòria amb l'entorn.
- Abolir els usos complementaris al residencial (serveis), que generarien una major pressió paisatgística a la zona. S'han eliminat els serveis col·lectius de l'àmbit.
- Projectar les noves edificacions segons el criteri d'unitat estètica i constructiva.
- La profunditat màxima d'actuació arquitectònica serà de 10m des del límit de les edificacions, tal com figura a la documentació gràfica. A partir d'aquesta franja s'estableix una zona de no intervenció arquitectònica.
- 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.

- Les cobertes dels habitatges seran invertides i enjardinades amb plantes autòctones que no precisin un manteniment continu.
- Conservar especialment les estructures vegetals arbrades situades dins els espais lliures de l'àmbit, així com els arbres situats dins la zona de no intervenció arquitectònica. Aquest fet és clau per contextualitzar les edificacions al paisatge.
- Per a tal finalitat, s'ha elaborat una cartografia de detall de la vegetació existent i dels arbres que caldrà conservar (veure cartografia de l'EIIP i PMU).
- Establir una progressió de la densitat arbòria entre la franja inferior de la parcel·la destinada a espais lliures -major densitat- i la franja superior on s'hi ubicaran els edificis. Per aconseguir-ho, el present EIIP planteja la necessitat d'establir una **densitat mínima arbòria de 150 peus/Ha** aplicat a l'espai lliure d'edificació del sòl d'aprofitament privat del del PMU i que caldrà complir, també, dins de les parcel·les individuals que conformaran l'àmbit. A més, s'incorpora una proposta de vegetació que caldrà executar en el moment d'urbanització del sector (veure cartografia de l'EIIP).
- En les tasques d'incorporació de nova vegetació, no utilitzar 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.
- S'elabora una recomanació de vegetació herbàcia i arbustiva a aplicar dins les zones enjardinades privades: Romaní (*Rosmarinus officinalis*), Farigola (*Thymus vulgaris*), Gatosa (*Ulex europaeus*), Llentiscle (*Pistacia lentiscus*), Ginesta (*Spartium junecum*), Ginestell (*Sarothamnus arboreus*), Estepa borrera (*Cistus salviifolius*), Marfull (*Virburnum tinus*) i Rosa silvestre (*Rosa canina*).
- Excepte la part de tanca en les àrees de protecció paisatgística VP2 que seran simples tanques cinegètiques alçada màxima de 1,30m), el tractament exterior 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.
- La vegetació que pot acompanyar el mur que limitarà la parcel·la a la façana est i que pot créixer 0,65m per sobre d'aquest, ha de respondre a unes característiques cromàtiques similars a les dels pins i alzines que hi ha a la finca, però també cal que siguin espècies típiques del lloc on s'emmarca el projecte.

- Els vials interiors de l'àmbit d'actuació es permeabilitzaran amb sauló sòlid o materials similars - formigó raspallat- que permetin adquirir un cromatisme terròs. 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.
- Es recomana crear petits espais vegetats als accessos als vials interiors des dels vials principals - tant a la cota superior com inferior-. La voluntat d'aquest fet és potenciar els valors ecològics més enllà dels espais lliures i incorporar verd als espais de circulació. Les espècies utilitzades per als enjardinaments han de ser autòctones i representatives del lloc, per crear un vincle entre aquests espais i els valors paisatgístics del lloc on s'insereix.

Es conclou que, tot i que el Pla de Millora Urbana A2.1 Aigua-Xelida de Palafrugell presenta un impacte **MODERAT-ALT** sobre el paisatge, és **COMPATIBLE** amb el planejament urbanístic vigent i, a més, implica una disminució de l'impacte en relació al projecte d'urbanització vigent, sempre i quan s'implementin les mesures d'integració paisatgística que s'especifiquen al present document.

Joan Solà i Subiranas

Geòleg (UAB)

Màster en Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

Arnau Camps Quer

Geògraf (UdG)

Màster en Estudis Territorials i de la Població (UAB)

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.)

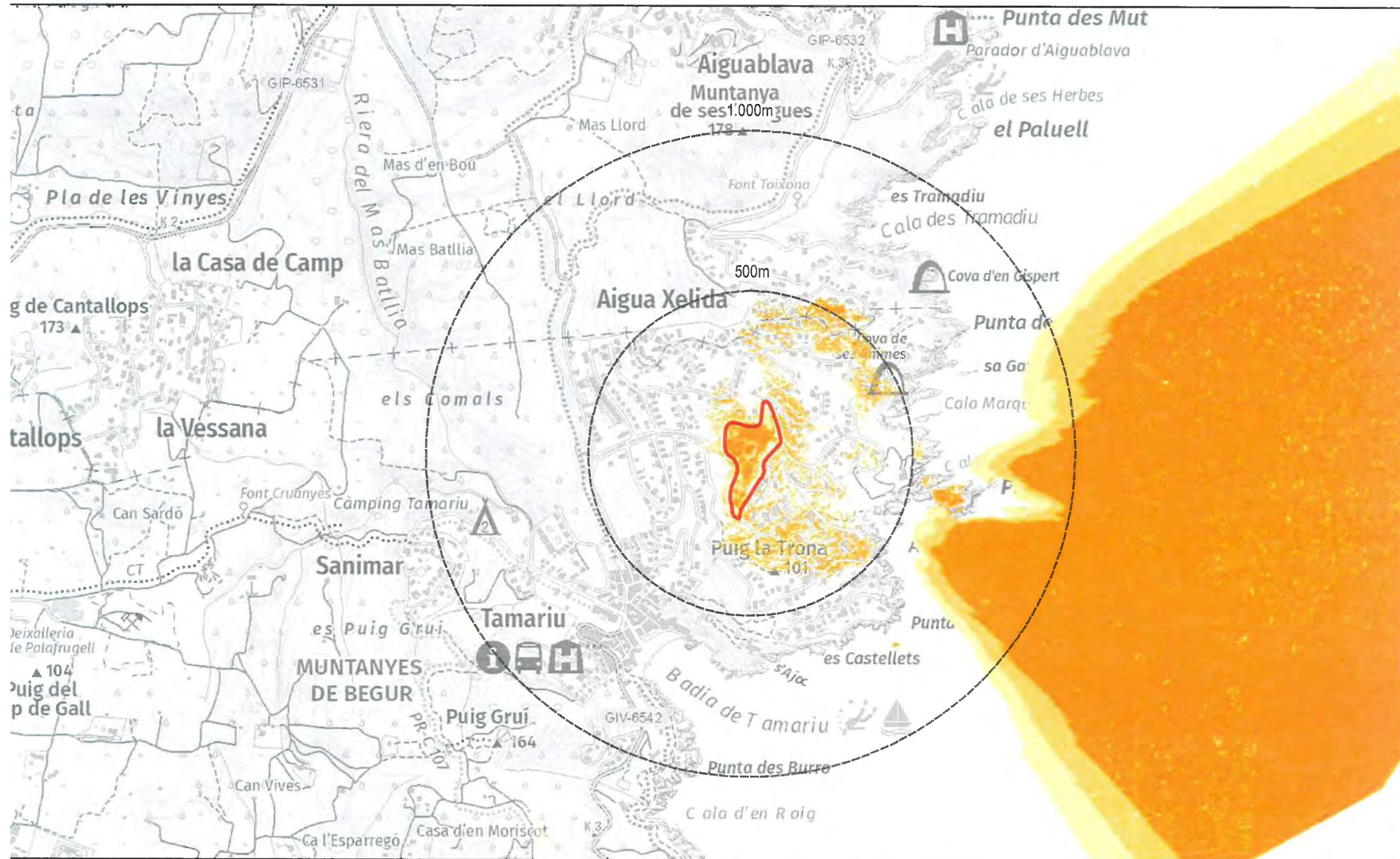
- Acant (*Acanthus mollis*)
- *Arctotheca calendula*
- Bambú o canya americana (*Phyllostachys* spp. / *Bambusa* spp.)
- Canya (*Arundo donax*)
- *Erigeron karvinskianus*
- Gasània (*Gazania* sp.)
- Herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- *Impatiens* sp.
- Nyàmera (*Helianthus tuberosus*)
- Raïm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

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

Especie	Àmbit de aplicació	Nombre comú
<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.		Esparaguera 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 Tíbet.
<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.).	Península Ibérica y Baleares.	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.

ANNEX II: ANNEX CARTOGRÀFIC



FGA
arquitectes

Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL TERRITORIAL
ALTERNATIVA A0

LLEENDA:

Conca visual

No visible

Poc visible



Àmbit PMU



Parcialment visible



Visible

DATA:

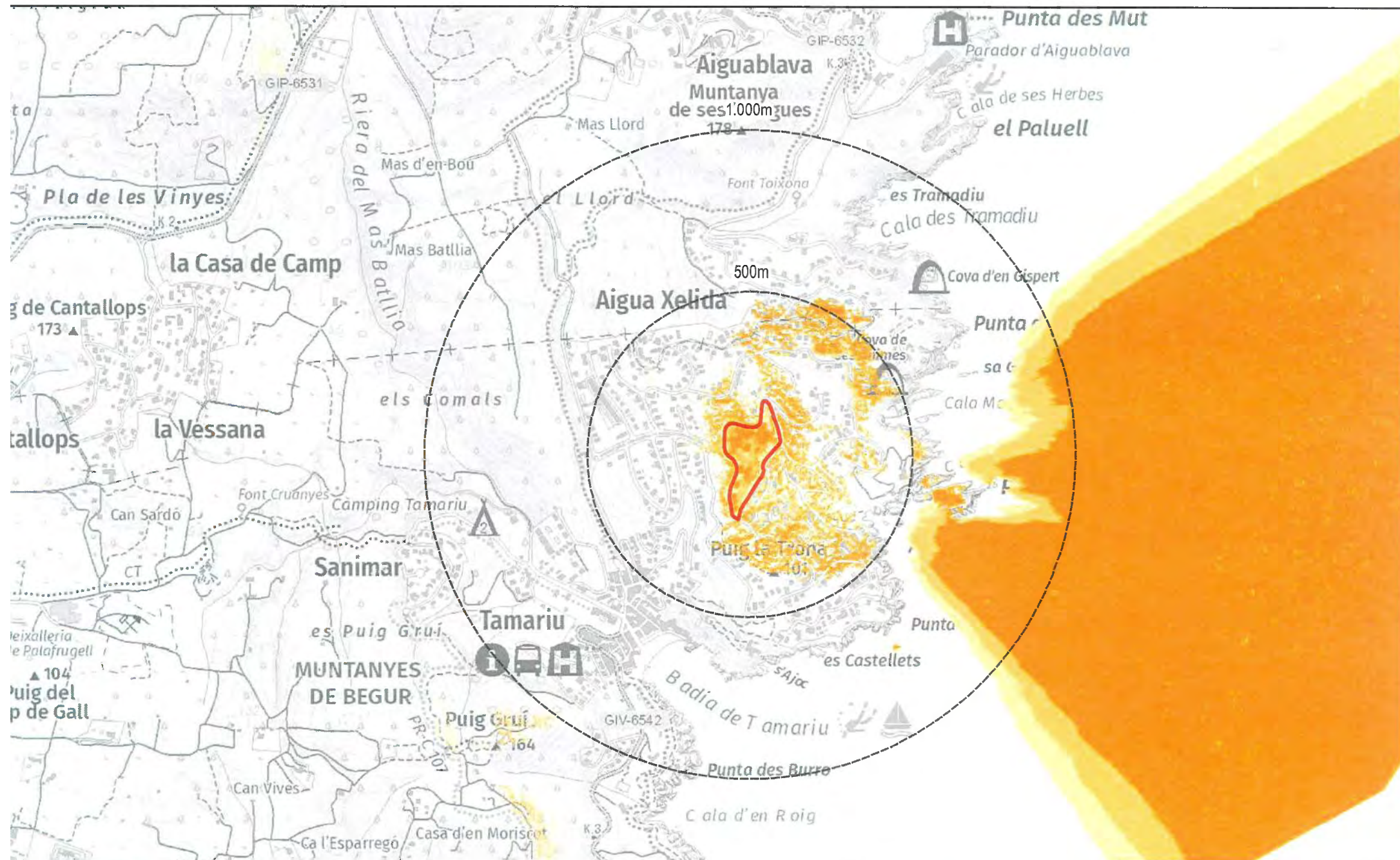
Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 01



FGA
arquitectes

Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL TERRITORIAL
ALTERNATIVA A1

LLEGGENDA:

Conca visual		Àmbit PMU
		Parcialment visible
		Visible
		Poc visible

DATA:

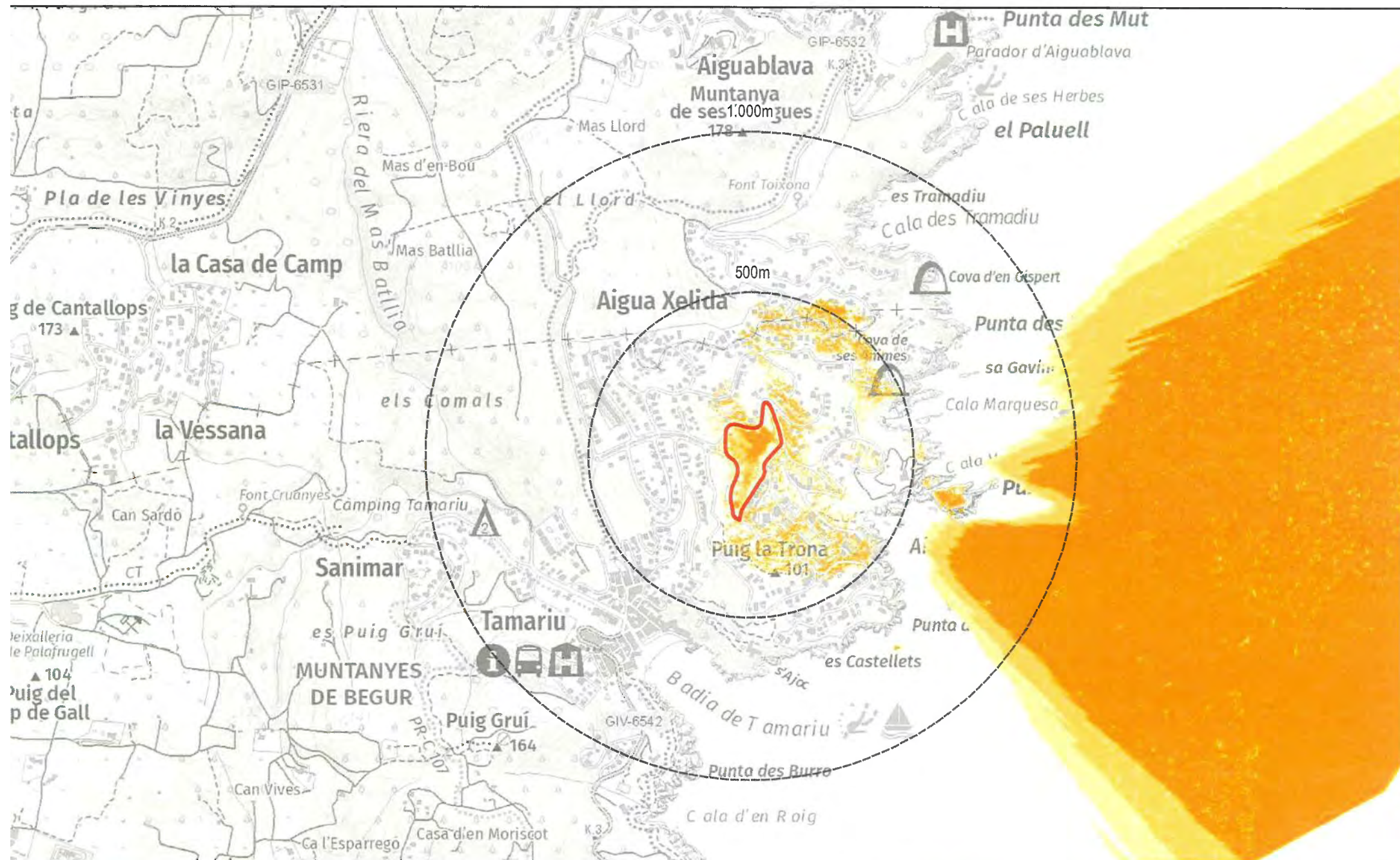
Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 02



FGA
arquitectes
figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL TERRITORIAL
ALTERNATIVA A2

LLEENDA:

Conca visual			
No visible		Àmbit PMU	
Poc visible		Parcialment visible	
		Visible	

DATA:

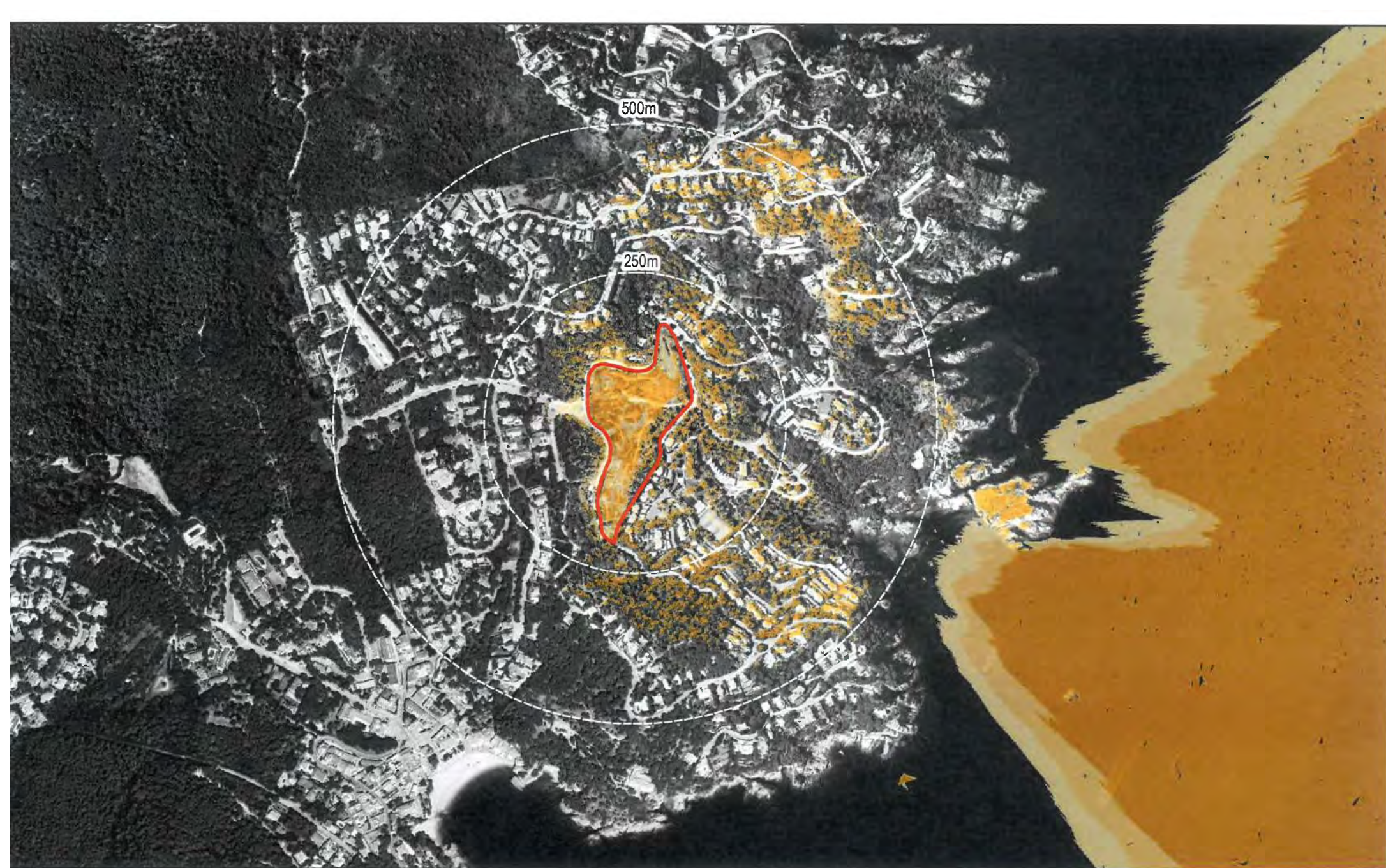
Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 03



FGA
arquitectes
1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL LOCAL
ALTERNATIVA A0

LLEENDA:

Conca visual		Àmbit PMU
	No visible	 Parcialment visible
	Poc visible	 Visible

DATA:

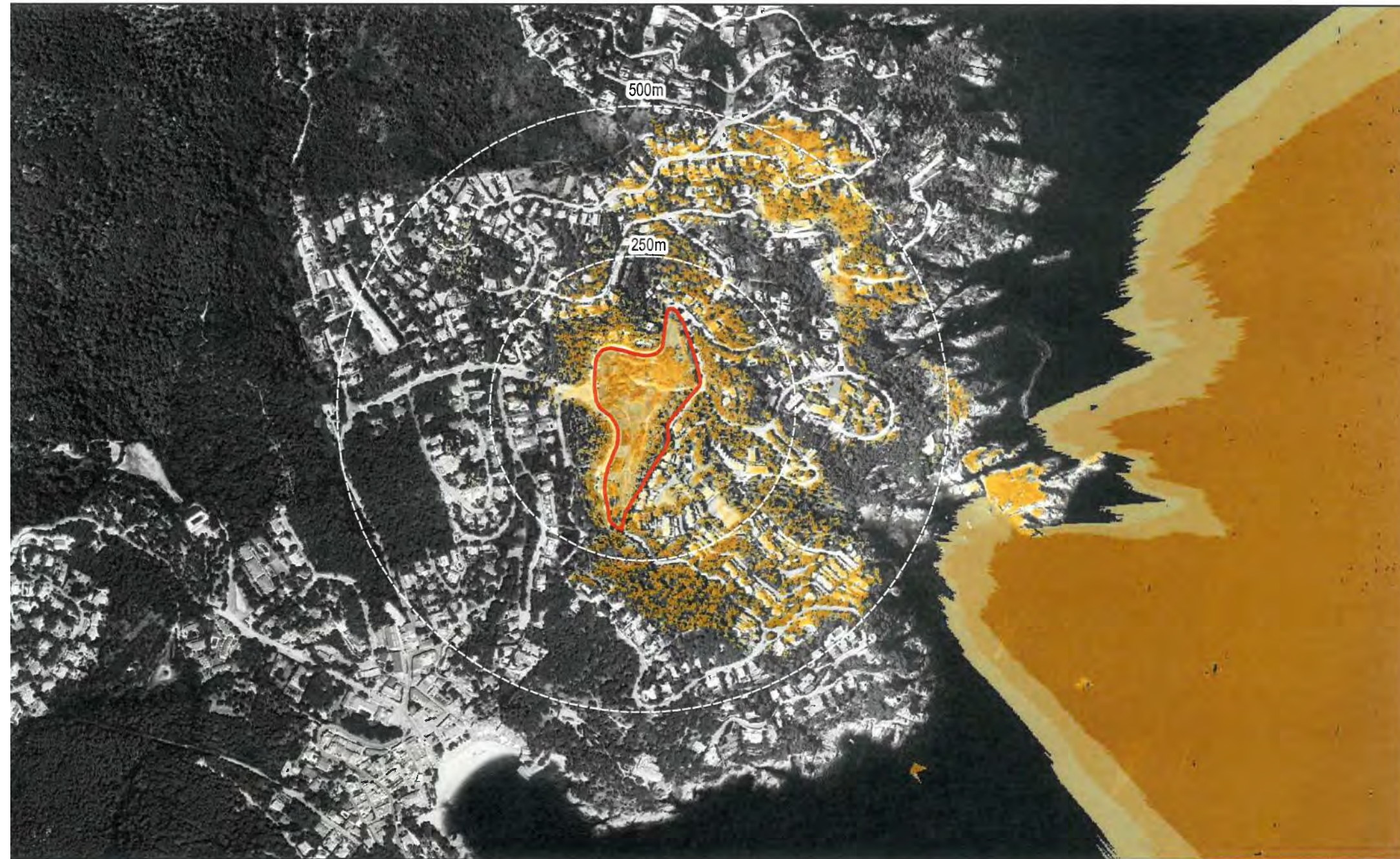
Gener 2022

ESCALA:

0 80 160 m 1:8.000



NÚM.
1. 04



FGA
arquitectes i enginyers
Figos arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL LOCAL
ALTERNATIVA A1

LLEENDA:

Conca visual		Àmbit PMU	
	No visible		Parcialment visible
	Poc visible		Visible

DATA:

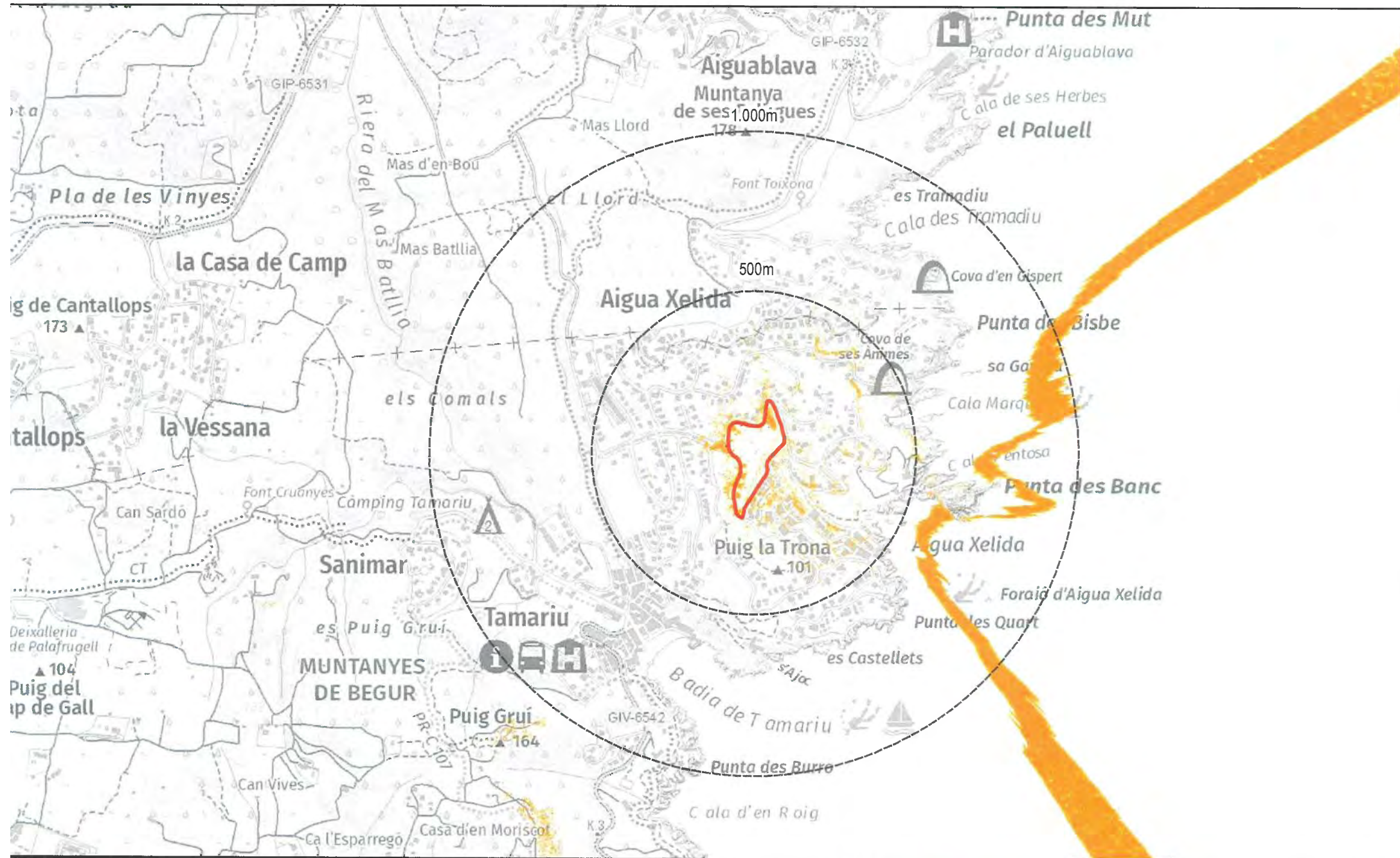
Gener 2022

ESCALA:

0 80 160 m 1:8.000



NÚM.
I. 05



FGA
arquitectes
Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

COMPARATIVA CONCA
VISUAL TERRITORIAL
A0 - A2

LLEENDA:

Conca visual Àmbit PMU
 Major visibilitat A0
 Major visibilitat A2

DATA:

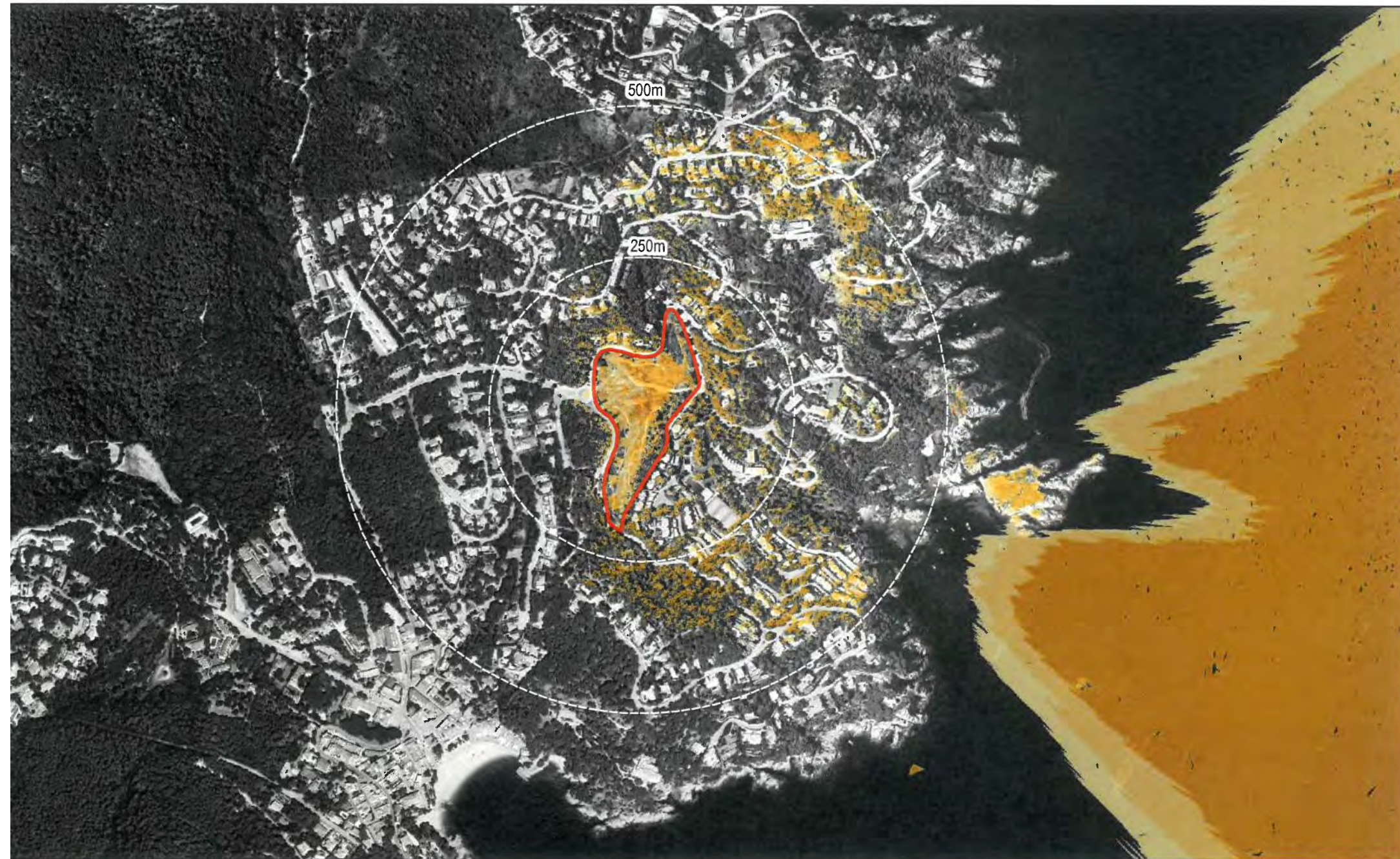
Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 07



FGA
arquitectes

Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL LOCAL
ALTERNATIVA A2

LLEGENDA:

Conca visual

No visible

Poc visible



Àmbit PMU



Parcialment visible



Visible

DATA:

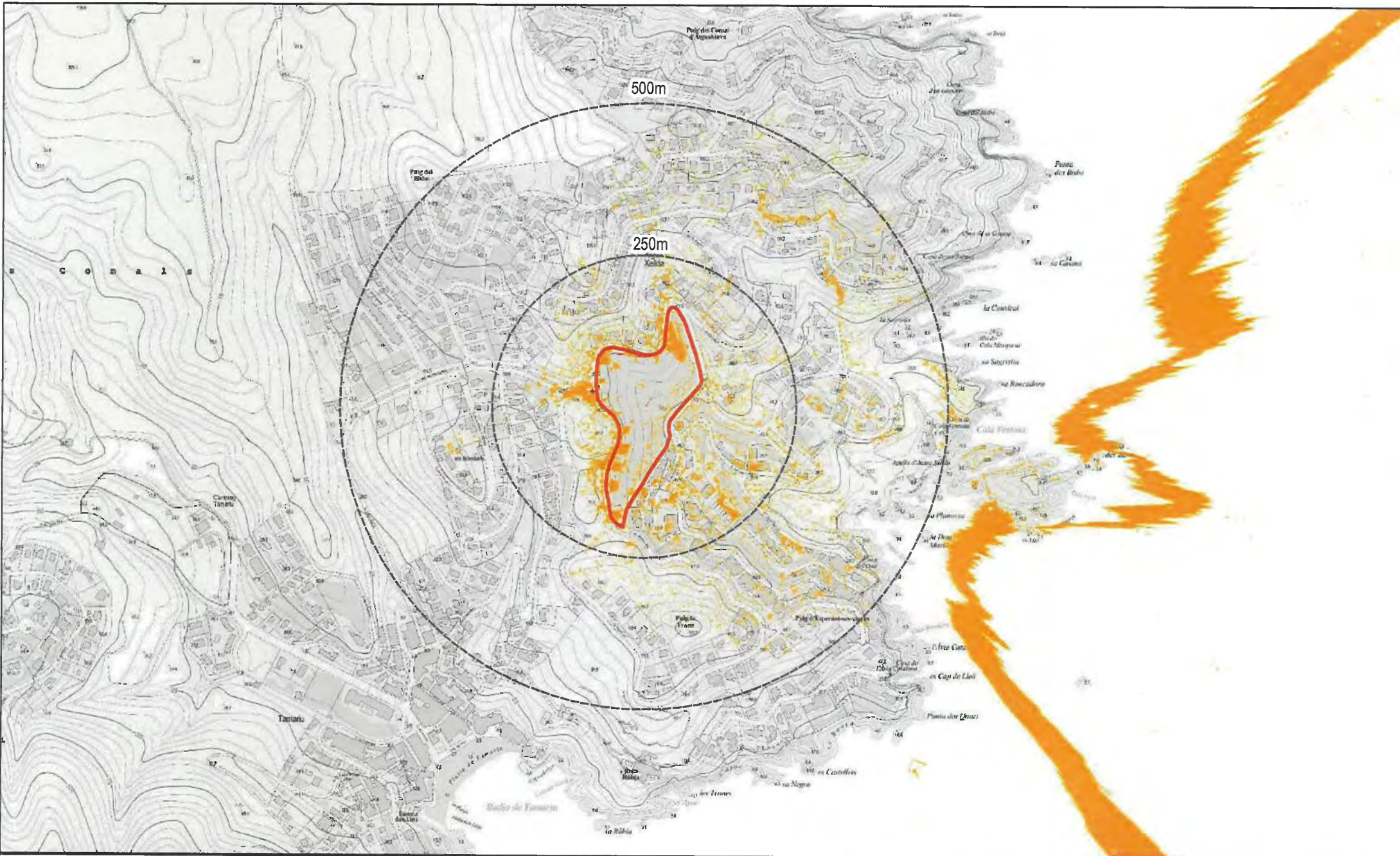
Gener 2022

ESCALA:

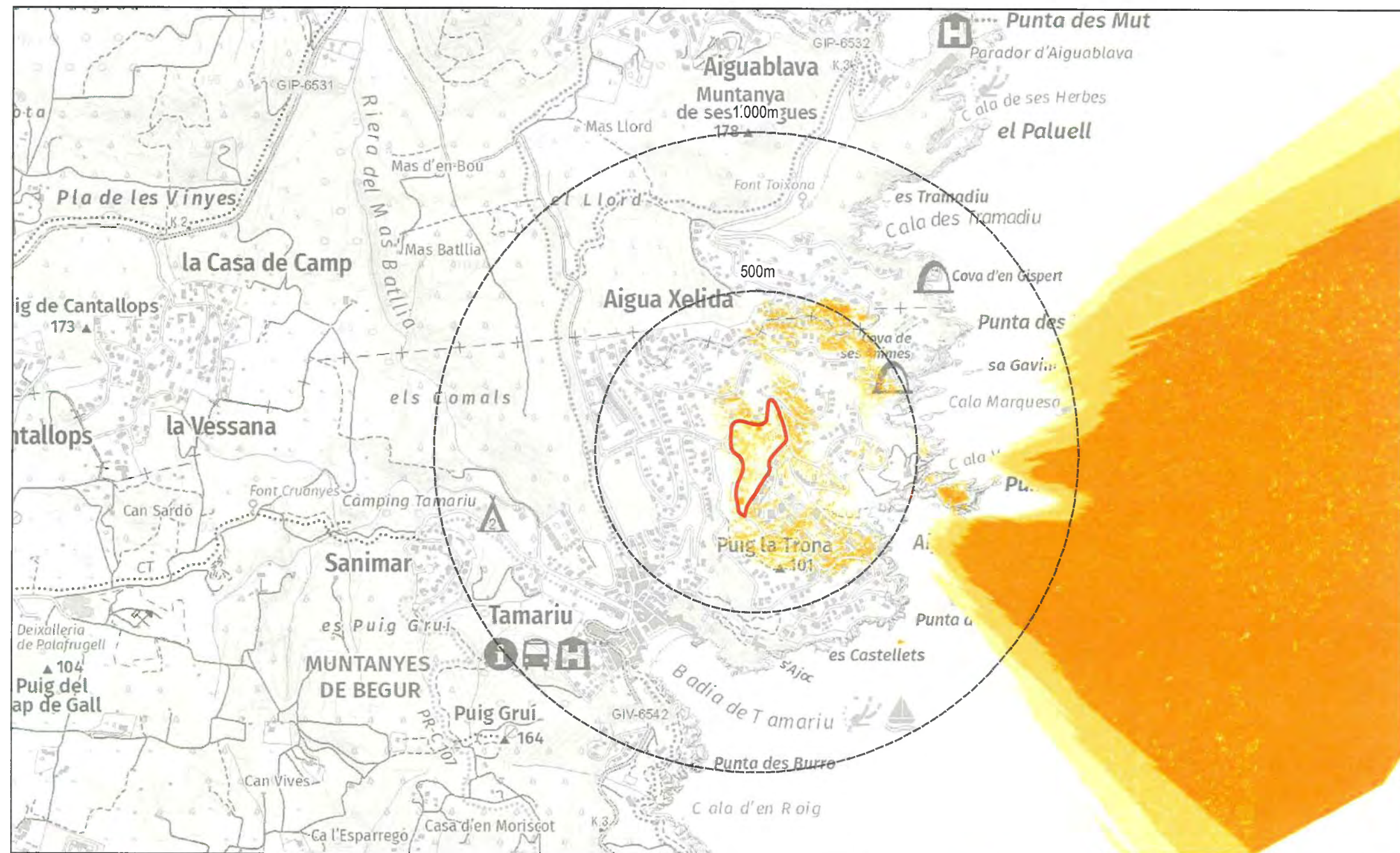
0 80 160 m 1:8.000



NÚM.
I. 06



FGA arquitectes Pla arquitectes 1974 SLP GeoServei S.L. PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA (PMU) Sector A2.1 Aigua-Xelida ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)	PLÀNOL: COMPARATIVA CONCA VISUAL LOCAL A0 - A2	LLEENDA: Conca visual  Àmbit PMU  Major visibilitat A0  Major visibilitat A2	DATA: Gener 2022 ESCALA: 0 80 160 m 1:8.000	 NÚM. I. 08
--	--	---	---	---	--



FGA
arquitectes
fga arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL TERRITORIAL
ALTERNATIVA A2 AMB LA
IMPLEMENTACIÓ DE MESURES

LLEENDA:

Conca visual		Àmbit PMU
	No visible	 Parcialment visible
	Poc visible	 Visible

DATA:

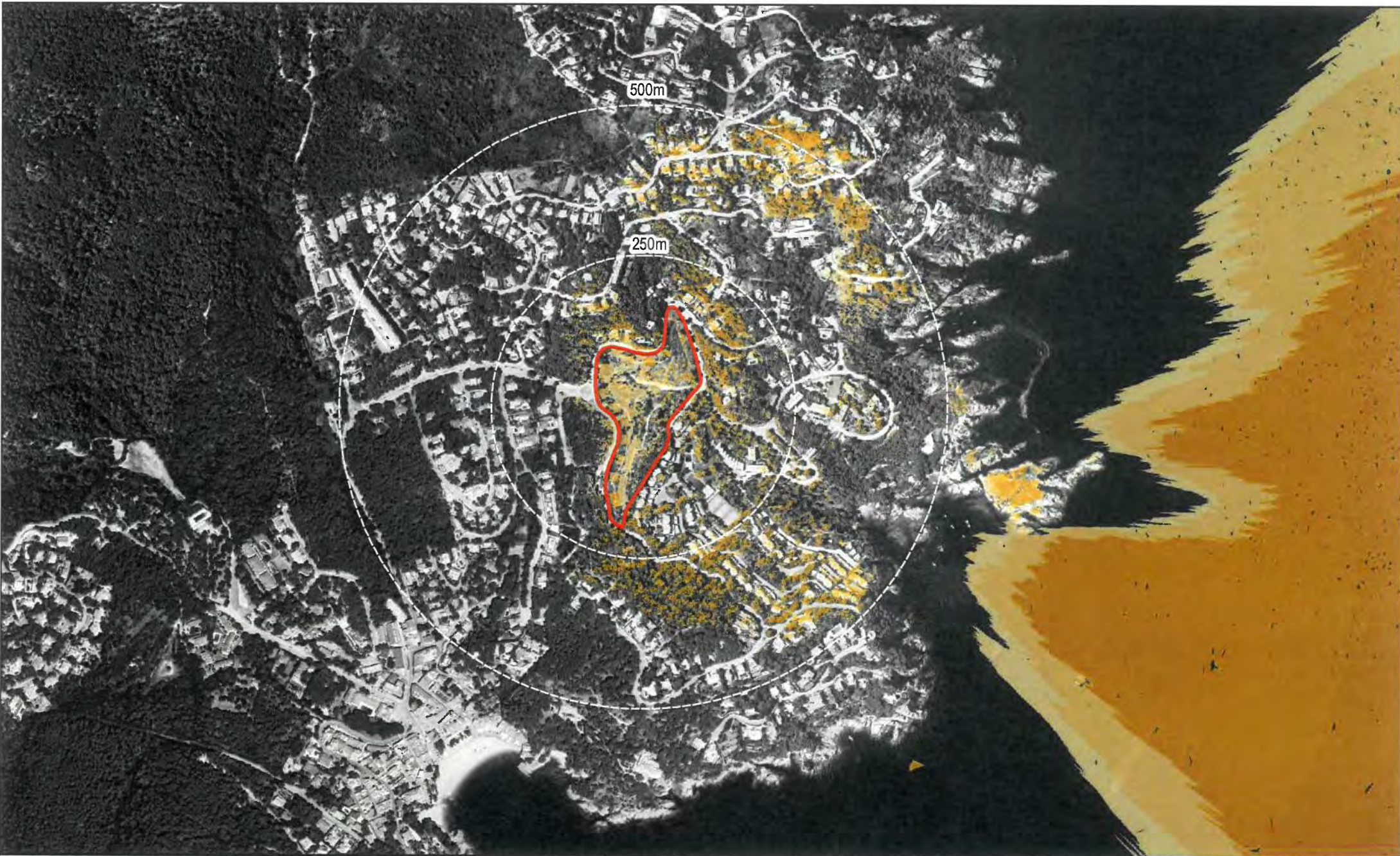
Gener 2022

ESCALA:

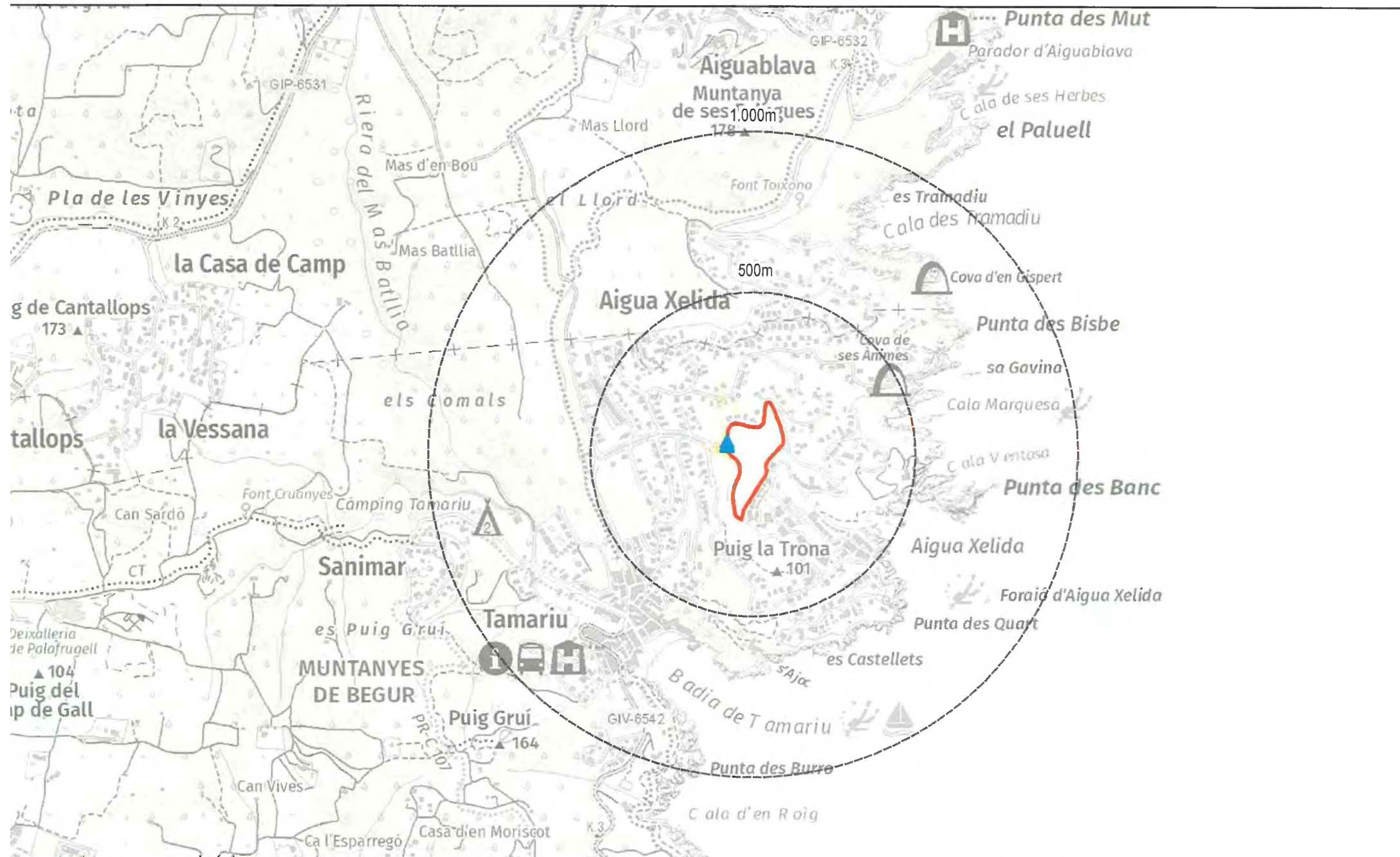
0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 09



FGA arquitectes Figla arquitectes 1974 SLP GeoServei S.L. PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA (PMU) Sector A2.1 Aigua-Xelida ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)	PLÀNOL: CONCA VISUAL LOCAL ALTERNATIVA A2 AMB LA IMPLEMENTACIÓ DE MESURES	LLEGGENDA: Conca visual No visible Poc visible Àmbit PMU Parcialment visible Visible	DATA: Gener 2022 ESCALA: 0 80 160 m 1:8.000	N NÚM. I. 10b
---	---	---	---	---	---



FGA
arquitectes

Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL DES DEL
MIRADOR AMB
L'ALTERNATIVA 0

LLEENDA:

Conca visual

□ No visible

■ Visible

□ Àmbit PMU

▲ Mirador

DATA:

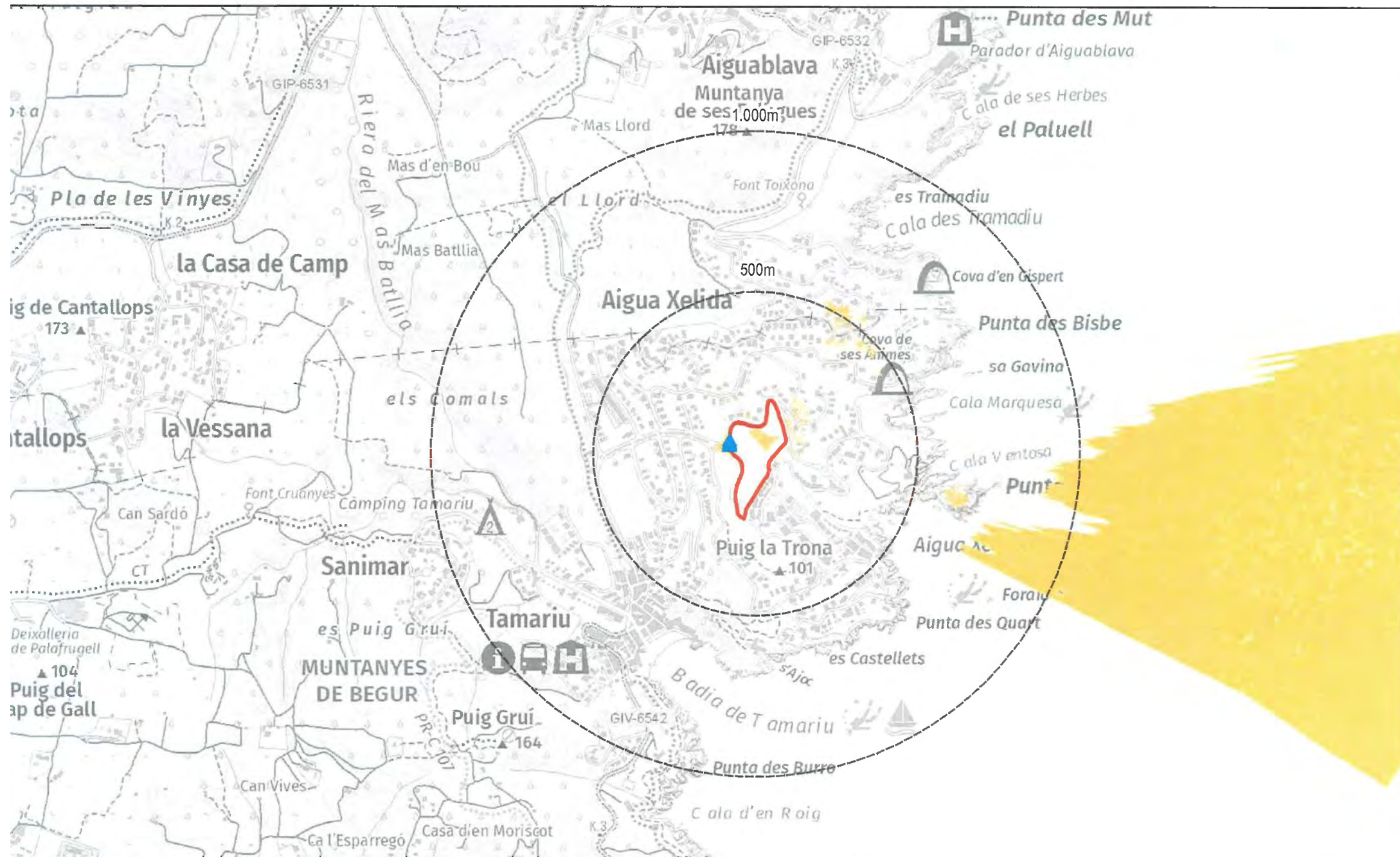
Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 11



FGA
arquitectes

Figa arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

CONCA VISUAL DES DEL
MIRADOR AMB
L'ALTERNATIVA 2

LLEENDA:

Conca visual

- Àmbit PMU
- No visible
- Visible
- ▲ Mirador

DATA:

Gener 2022

ESCALA:

0 150 300 m 1:15.000



NÚM.
I. 13



FGA
arquitectes
Fig. arquitectes 1974 SLP

GeoServei S.L.
PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA (PMU)
Sector A2.1 Aigua-Xelida

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

PLÀNOL:

VEGETACIÓ EXISTENT

LLEGENDA:

Vegetació existent

■ Pi petit
■ Pi gran



Àmbit PMU



Alzines



Peu a eliminar

DATA:

Gener 2022

ESCALA:

0 15 30 m 1:1.500



NÚM.
I. 14b



FGA arquitectes 1974 SLP GeoServei S.L. PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL	PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA (PMU) Sector A2.1 Aigua-Xelida ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)	PLÀNOL: PROPOSTA VEGETACIÓ	LLEGGENDA: Vegetació futura Pi petit Pi gran Àmbit PMU Alzines Pi pinyoner Alzina surera	DATA: Gener 2022	z NÚM. I. 15b
				ESCALA: 0 15 30 m 1:1.500	