
	<p><b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>          Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,          del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriú  
 En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre de 2023**

### **ANNEX**

## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

**30 d'octubre 2023**



### **Promotor**

**GRUP ALMINUT, S.A.**

### **Representants**

**Marc Ollé Moreno i Pablo Mieza Coma**

### **Tècnic redactor del PMU**



**Manuel Vallribera i Mir, arquitecte sènior**

### **Equip tècnic i col·laboradors**

**M.V. Consulting de Barcelona, S.L.: oficina tècnica**

**Daniel Vallribera Sacacia: cap de projectes**

**Lolita Garcia Bindyuk, assistenta direcció**

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior          Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,          del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**



**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
 En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **ANNEX**

## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

- EIIP-0.- Introducció**
- EIIP-1.- El PMU a5.1, Barceloneta**
- EIIP-2.- El planejament vigent: POUM Palafrugell**
- EIIP-3.- Les finques i els usos actuals**
- EIIP-4.- Entorn, natural i urbà: La Barceloneta**
- EIIP-5.- Vegetació**
- EIIP-6.- PDU, de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.**
- EIIP-7.- Alternatives per l'ordenació**
- EIIP-8.- Proposta: Alternativa 3; els nous habitatges**
- EIIP-9.- L'equilibri, sostenibilitat, energia.**
- EIIP-10.- Resum i conclusions**
- EIIP-11.- Fotografies aèries actuals**
- EIIP-12.- Alternatives per l'ordenació (plànol)**

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **ANNEX**

## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

### **EIIP-0.- INTRODUCCIÓ**

Donant compliment al que la legislació actualment vigent disposa pels projectes urbanístics, i el planejament derivat, s'ha redactat el present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) per explicar com s'articularà la integració del PMU a5.1 Barceloneta, en el barri, en el seu entorn, tot i que el seu contingut en la seva major part ja està incorporat directament a la memòria del PMU.



Reproduïm aquí el que està més directament relacionat amb el paisatge, afegint els capítols que es creu que s'han de completar; per la resta ens remetem a la pròpia Memòria del PMU a5.1.

Pel que fa a les referències i al conjunt de la documentació gràfica, també cal veure tota la que hi ha inclosa en el propi PMU, a més dels dos documents d'aquest EIIP.

Justificació de la no necessitat d'informe ambiental:

*L'article 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, 18 de juliol) indica: 91.2 La documentació dels plans de millora en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.*

En el cas present es tracta d'un sol urbà que ja ha estat avaluat en el planejament urbanístic general; per la seva dimensió i abast no té tanmateix efectes significatius sobre el medi ambient, pel que el PMU a5.1 Barceloneta, no ha d'incloure un informe ambiental.

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

Els principals agents que intervenen en el PMU a5.1, son:

#### **El promotor**

És la societat GRUP ALMINUT, S.L., amb NIF/CIF: A 63530489; que té la seva seu a la Rambla de Catalunya 92, principal; a Barcelona (08008).

Està representada pel Sr. Marc Ollé Moreno i pel Sr. Pablo Mieza Coma, indistintament.

**El redactor del PMU:** el tècnic redactor del PMU a5.1, Llofriu, Barceloneta, és l'arquitecte sènior Manuel Vallribera i Mir, col·legiat nº 7.736-4 en el COAC, amb DNI: 37.249.186-L, amb Estudis professionals a:

- El Mas Tell, del carrer Ramal 120 (17124, Llofriu-Palafrugell)
- Carrer Rafael Batlle nº 18, entresòl 1ª i 2ª (08017, de Barcelona)
- Amb els telèfons: 629475984 i 932036654, i "e.mail": [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net).

### **EIIP-1.- El PMU a5.1, BARCELONETA**

#### **1.1.-Objecte**

Amb la redacció del PMU a5.1 Barceloneta, es vol desenvolupar una part del barri de La Barceloneta delimitat pel POUM Palafrugell, que és un dels 3 barris que conformen el poble de Llofriu, que és un nucli urbà agregat del municipi de Palafrugell (Baix Empordà-Costa Brava).

#### **1.2.-Situació**

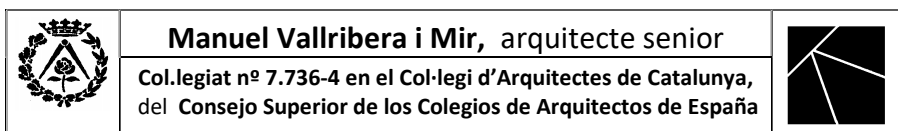
Comprèn uns terrenys situats a l'est i al nord del casc urbà ben consolidat del barri La Barceloneta, fins el camí de Molló; que limiten al nord, en una part, amb el Terme Municipal de Torrent, i amb el sol no urbanitzable del propi municipi de Palafrugell; a l'est, limiten amb el Camí de Molló, i a continuació d'aquest, hi ha el sòl no urbanitzable del propi municipi de Palafrugell.

En els seus límits sud i oest, limita amb el casc urbà consolidat i edificat, del barri.

#### **1.3.-Usos previstos**

L'ús principal serà el residencial, complementat amb una petita part per altres usos compatibles amb els habitatges, tal com es determina en el POUM vigent.

Tot i que aquell no concreta tots els usos, es creu que poden ser bàsicament, uns usos comercials, artesanals i similars sempre que siguin compatibles amb l'ús principal d'habitatge unifamiliar, sempre segons el POUM Palafrugell.



#### **1.4.-Oportunitat i conveniència**

Tal com consta en l'agenda del propi POUM 2015, el PMU a5.1, Barceloneta, es previst desenvolupar-lo en el sexenni segon; sexenni en el que, ja s'està de ple, atès que la vigència del POUM, començà a partir de la seva publicació (30-03-2015) per tant, el segon sexenni començava el 30-03-2021, es a dir fa més de dos anys, segons el POUM 2015 vigent.

Per desenvolupar-ho urbanísticament cal redactar un Pla de Millora Urbana, els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació corresponents.

L'objecte del PMU és el de regular en sòl urbà no consolidat d'acord amb les finalitats expressades en l'article 70. 2 a) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) en el sentit que els plans de millora urbana tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti.

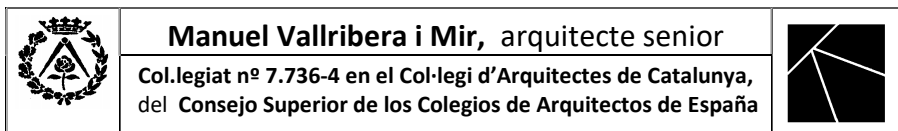
El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació a 70.7 del DL TRLU: memòria plànols d'informació i ordenació, normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl, avaluació econòmica i financera, divisió poligonal, la justificació en relació a la mobilitat sostenible i un l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP); que aquí es redacta com a document ANNEX al PMU.

A l'analitzar la idoneïtat del que es proposa en el PMU a5.1, cal destacar que el POUM 2015 de Palafrugell, ja està adaptat al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i, pel que fa als criteris i objectius continguts en el "Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí"(PDU), s'ajusta a les seves determinacions, com es veurà més endavant.

Així, a part de la normativa pròpia del POUM Palafrugell, els articles d'aquest PDU que afecten al projecte, son específicament i en particular tots els que van de l'Article 84 a 89 , inclosos, articles de la "Secció 2. Disposicions dels sols no ordenats" que es comenten amb detall més endavant.

#### **1.5.-Sistema d'actuació**

Es previst que sigui per reparcel·lació per compensació, en això s'està.



### 1.6.- Antecedents i divisió en polígons

Una vegada estudiats tots els antecedents, i a la vista d'algunes opinions divergents en aspectes determinats manifestades per alguns dels propietaris, es creu més efectiu dividir el PMU en dos Polígons d'actuació, tal com es previst en la legislació vigent.

D'aquesta manera es poden aconseguir els objectius del propi PMU complint a la vegada els objectius del POUM, sense obligar tots els propietaris en una primera etapa, tot plegat en base a la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística; així, els propietaris podran desenvolupar cada polígon en el moment en el que es cregui més oportú per la seva part, tenint en compte els interessos comunitaris, el que més convingui al barri, però també salvaguardant els dels propietaris de les finques.

### 1.7.-Topografia

La topografia es descendent des del carrer de Les Garrigues fins el Camí del Molló, amb un desnivell total d'uns 7 mts. que per la distància entre un l'altre d'uns 190 mts., en diagonal, dona un pendent mig del 3,59 %, el que en el conjunt el terreny és quasi pla, però amb desnivell suficient per desguassar per gravetat el clavegueram, sense problemes.

Si bé el pendent es suau i bastant uniforme, just en el límit entre els dos polígons hi ha un "salt" creat artificialment fa anys, variable d'entre 0,60 a 1,20 mts., depenent de l'indret; tot plegat ja s'ha tingut en compte en el PMU present.

Pel que es veu en les escriptures i es dedueix del cadastre, el muret que hi ha, que queda situat entre els dos polígons en els que es dividirà el sector com es veurà més endavant, hauria de formar part a la propietat del Sr. Pedro Herédia (que queda situada en el Polígon 1), una propietat que, pel que sembla que ha anat minvant en el temps, sobretot en els seus perímetres, bàsicament en l'est i en el sud, per successives ocupacions del sol per les finques adjacents.

A continuació s'ha elaborat un quadre que resumeix les 4 seccions que s'han fet dels terrenys inclosos en l'àmbit del PMU a5.1 Barceloneta, dues longitudinals i dues transversals, com es veu també en el plànol corresponent del PMU, plànol: "DG INF-05.- Seccions en els terrenys".

## Resum de les seccions

Secció	Longitud (ml)	Desnivell (m)	Pendent	Observacions
<b>AA'</b>	82	3,28	4,00 %	Longitudinal: d'oest a est, a la zona sud
<b>BB'</b>	155,40	6,65	4,28 %	Longitudinal: d'oest a est, zona cèntrica
<b>CC'</b>	73,50	1,37	1,86 %	Transversal: de nord a sud, Polígon 1
<b>DD'</b>	96,30	3,30	3,43 %	Transversal: de nord a sud, Polígon 2
<b>Resum</b>	407,20	14,60	3,59 %	Pendent mitja aproximada

### Notes:

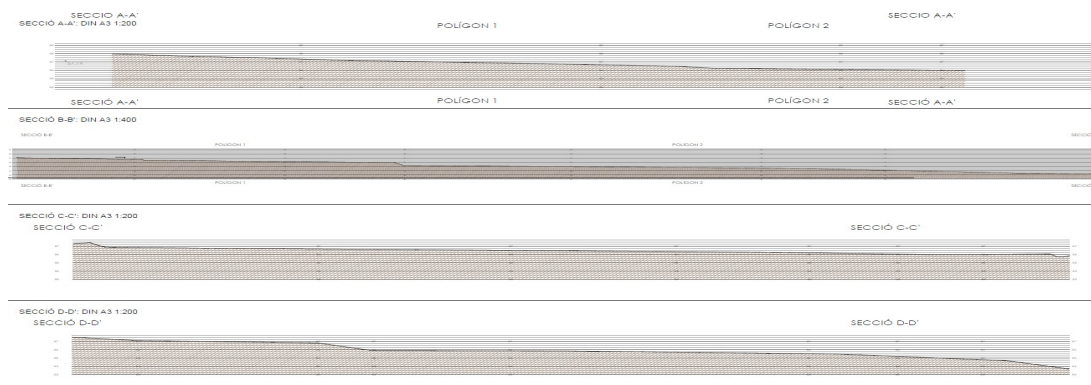
Aquestes seccions del terreny actual abasten tot el sector PMU a5.1, en conjunt, per tant, inclouen els dos polígons, en els que es divideix.



**-Secció AA'**: aquesta secció longitudinal (oest-est), és la que va des del la cruïlla actual del carrer de Les Garrigues amb el carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, fins el límit del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta, amb la finca en la que hi ha el taller de reparacions de vehicles, un taller que està en ple funcionament.

**-Secció BB'**: aquesta secció longitudinal (oest-est) va des del límit del Polígon 1 a tocar amb la finca en la que hi ha uns habitatges agrupats, i, seguint el recorregut de la prolongació del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, en el seu tram nord, arriba fins el Camí de Molló.

**-Secció CC'**: aquesta secció transversal (nord-sud) va des del límit amb el terme municipal de Torrent, fins el límit del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta.

**-Secció DD'**: aquesta secció transversal (nord-sud) va des del límit nord del sector, es a dir des del sol no urbanitzable del mateix municipi de Palafrugell, fins al límit sud del sector amb el sòl urbà consolidat de la Barceloneta; les dues, darreres, amb les finques del Camí dels Horts.



	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

## **EIIP-2.- EL PLANEJAMENT VIGENT: POUM PALAFRUGELL (2015)**

El POUM Palafrugell vigent delimita i defineix diversos àmbits que s'han de desenvolupar mitjançant plans de millora urbana, i en el cas del nucli agregat de Llofriu, en delimita dos:

- El **PMU a5.1 Barceloneta**, que és el que ara ens ocupa, situat en aquell barri.
- El **PMU a5.2 Llofriu, carrer del Ramal**, que està situat al barri del poble antic.

Pel que fa al PMU a5.1 Barceloneta, en el POUM Palafrugell es delimita una zona de 10.259 m<sup>2</sup> de superfície, dins el sol urbà no consolidat, amb tres objectius, segons el POUM:

### **1.-Obtenció d'un vial que connecti el carrer de Les Garrigues i el Camí de Molló.**

Realment l'inici d'aquest vial ja existeix, però només en una longitud d'uns 36 mts.; es tracta del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas.

Precisament en relació a la construcció de dos habitatges unifamiliars alineats en filera situats al carrer de Les Garrigues nº 16, ja es va cedir un bon tram d'aquest carrer per eixamplar-lo en aquesta part, fins assolir l'amplada de 6 mts.

Es també per aquest carrer que s'accedeix a l'aparcament que s'utilitza per estacionar a l'aire lliure una bona part dels vehicles de la comunitat de 6 habitatges que hi ha al nord del carrer de Les Garrigues; a excepció de la casa nº 18 d'aquest carrer, que té un garatge propi.



El carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, és un carrer sense pavimentar i sense sortida doncs, al que donen les façanes nord d'algunes propietats amb accés des del Camí dels Horts.

És per aquest carrer pel que passa la claveguera que condueix una part de la xarxa del barri de La Barceloneta fins el Camí de Molló, travessant diverses propietats.

Per tant, aquest primer objectiu no és pas la creació d'un carrer nou, si no el de perllongar l'existent carrer de Maria Gracia Bassa Rocas, amb un traçat adient que completi un nou recorregut fins el Camí dels Horts; que condueix dita claveguera després cap l'estació de bombeig, amb el que aquesta prolongació del carrer té certament importància.

### **2.-Obtenció d'una zona verda a la Barceloneta; és un objectiu clar i convenient, que a més a més, ja està dimensionada en la fitxa corresponent.**

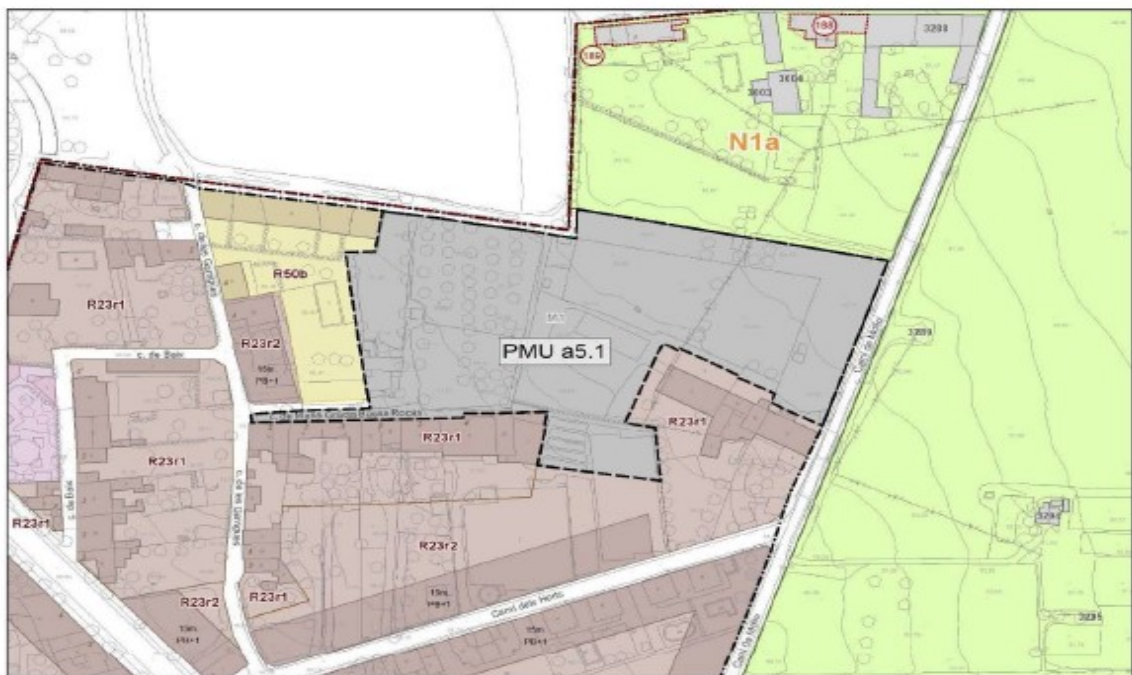


	<b>Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior</b>	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

3.-El tercer objectiu és el completar l'oferta de sòl residencial en el barri de La Barceloneta; que precisament és el que es fa mitjançant la tramitació del PMU a5.1. D'entrada, aquí es considera la superfície del PMU de 10.259 m<sup>2</sup>, que consta en la fitxa del POUM, superfície que es reajustarà com es veurà posteriorment, per adaptar l'àmbit a la realitat física, sense superar el marge del 5% permès legalment, fins assolir la superfície de 10.340 m<sup>2</sup>.

<b>PMU a5.1 Barceloneta</b>	
<b>Situació</b>	comprèn els terrenys colindants a la façana nord del nucli rural de la Barceloneta, fins al camí de Molló i el límit i el límit amb el terme municipal de Torrent.
<b>Objectius</b>	Obtenció d'un vial que connecta el carrer de les Garrigues i el camí de Molló i d'una zona verda a la Barceloneta. Completar l'oferta de sòl residencial del nucli rural de la Barceloneta.
<b>Antecedents urbanístics</b>	Correspon a sòl no urbanitzable /Adapt. Cartogràfica 1999.

<b>Superfície</b>	10.259 m <sup>2</sup>
<b>Us principal</b>	Residencial
<b>Usos compatibles</b>	





Escala: 1/2000

**Característiques:**

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		3.078 m <sup>2</sup> s		15 hab/ha			15 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial	Protegit	Concertat			
28,00%	11%	0%	17,00%	90%	2.770 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>
<b>Incidències / Observacions</b>									
<b>Mesures ambientals</b>									
<b>Proteccions patrimonials</b>									
<b>Agenda</b>									
<b>Processos desenvolupament</b>				<b>Sexeni</b>		<b>Sistema d'actuació</b>			
Pla de Millora Urbana. Projecte d'urbanització. Projecte de reparcel·lació.				2on		Reparcel·lació per compensació bàsica.			

**ESTUDIS:** Carrer de Rafael Batlle, nº 18, Entresols 1ª/2ª, 08017 – BARCELONA  
Carrer del Ramal, nº 120, Mas Tell, 17124- LLOFRIU-PALAFRUGELL  
Telèfons: (+34) 93 203 66 54 - (+34) 629 47 59 84 : e.mail: [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net)

	<p align="center"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p align="center">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

De la fitxa es dedueixen les principals dades següents, que en el reajustament de l'àmbit es mantindran proporcionalment.

Son:

**Sostre màxim edificable:**  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.078 \text{ m}^2$  totals

**Sostre residencial:** 90% = 2.770 m<sup>2</sup> (mitja de 180 m<sup>2</sup>/habitatge, aproximadament)

**Altres usos:** 10% = 308 m<sup>2</sup> (no es concreten, tot i que sempre hauran de ser compatibles amb els habitatges).

**Densitat:** 15 habitatges/hectàrea:: 15,39 habitatges (seran 16 en l'àmbit ajustat)

**Cessió espais lliures (SV):** 11% = 1.128,49 m<sup>2</sup> (mínim)

**Cessió equipaments:** no n'hi ha

**Cessió carrers (SX):** 17% = 1.744,03 (mínim)

**Cessions mínimes de sòl:** 28%: 2.872,52 m<sup>2</sup>

Cessió del 10% d'aprofitament mig (sòl per edificar 1,6 habitatges, o l'equivalent)

**Gestió:** compensació bàsica, amb la redacció de: Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització, Projecte de reparcel·lació; en el 2on sexenni del POUM.

Per facilitar-la com es veurà, es divideix el sector en dos Polígons autònoms.

#### **Ajustaments i paràmetres**

Si be es descriuen resumidament a continuació, en la Memòria del PMU, queden ben detallats, sobretot en el "Dimensionat de la Proposta" que conté.

#### **Àmbit del PMU: reajustament, justificació**

Tal com defineix en el POUM Palafrugell (2015), el PMU a5.1 "*comprèn els terrenys colindants a la façana nord del nucli rural de la Barceloneta, fins el camí de Molló i el límit amb el terme municipal de Torrent*".

En l'àmbit estricta dibuixat en el POUM, es plantegen alguns problemes que es poden resoldre ajustant-lo dins els límits permesos legalment (més/menys el 5%) com segueix:

**1.-** El tram de carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, s'ha d'incorporar sencer en la seva amplada total de 6 mts. per tal de que sigui plenament utilitzable.

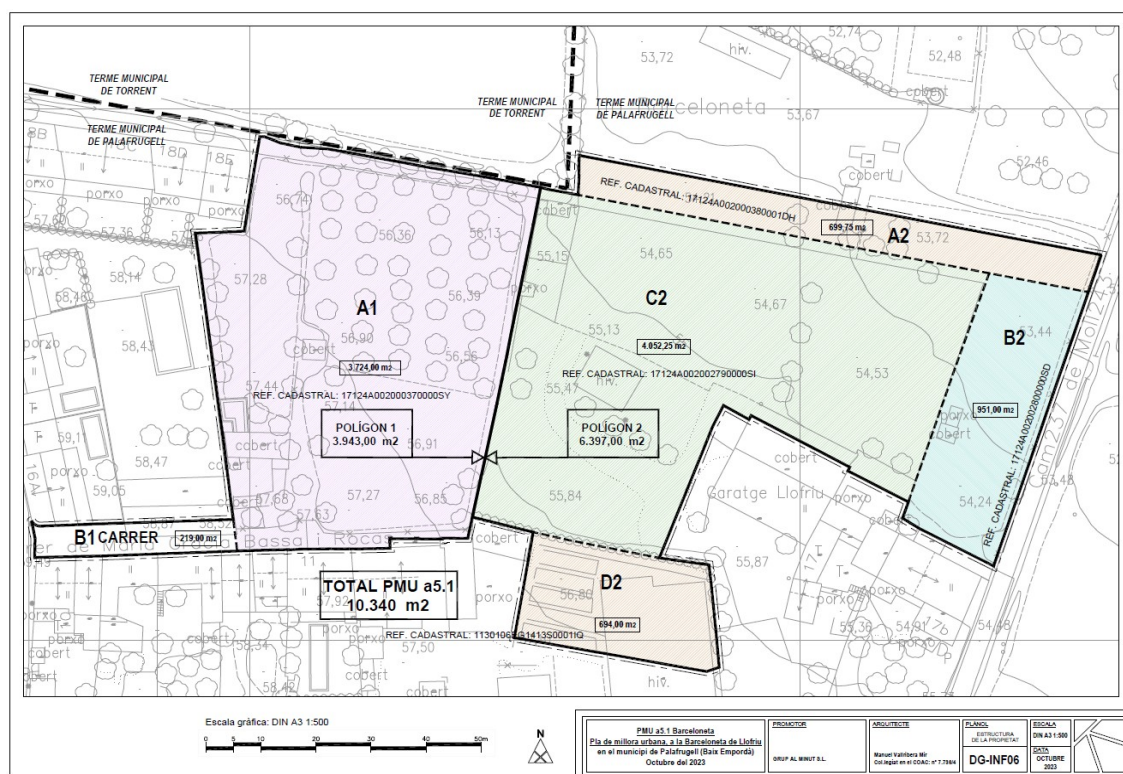
**2.-** En la part de la **Finca D2 del Polígon 2**, l'àmbit del POUM parteix un cobert existent; es considera que, aquest, s'hauria d'extreure de l'àmbit, per facilitar la gestió, evitant compensacions no necessàries, sense perjudicar la seva utilització actual.



En la mateixa finca, hi ha unes activitats agrícoles i comercials importants que funcionen en ple rendiment, que previsiblement continuaran.

**3.-** En el límit nord en el que queda partida la **Finca A2 del Polígon 2**, deixant-la amb una part inclosa en el sòl urbà i la resta en el sòl no urbanitzable, cal tenir en compte que hi ha algunes construccions: caseta d'eines, pou, bassa, etc.; s'hauria d'eixamplar quelcom l'àmbit, per ocasionar el mínim perjudici a la propietat, i, així també per facilitar la gestió del pla.

### **EIIP-3.- LES FINQUES I ELS USOS ACTUALS**

En les finques incloses en l'àmbit del PMU a5.1, hi ha usos diversos, que no haurien d'impedir el desenvolupament urbanístic tant del propi PMU, com els dels dos polígons en que es divideix; veiem a continuació com és l'estructura de la propietat separant els dos polígons.



	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

**Polígon 1:** en el seu àmbit, a part del carrer, hi ha una sola finca.

**Finca A1.**-Referència cadastral: 17124A002000370000SY

Superfície segons cadastre: 3.940 m<sup>2</sup>

Superfície segons Escriptura: 4.092 m<sup>2</sup>

**Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:  
3.724 m<sup>2</sup>.**

Es creu i es dedueix, que la superfície d'aquesta finca s'ha vist disminuïda durant els anys sobretot en els seus límits est i sud; però, d'entrada, no es planteja com una reivindicació.

#### **Usos actuals**

Està dedicada per complert a algunes activitats agrícoles, però pel consum propi del seu propietari actual; hi ha una caseta d'eines, una bassa, i, sobretot un pou d'aigua amb cabal suficient en funcionament, un pou que permet mantenir totes les espècies vegetals en excel·lents condicions.

Hi ha un camp extens d'oliveres (que ocupa bona part de superfície) grans figueres, espècies pròpies de l'horticultura, una zona de vinya (ceps, parres...) a més d'alguns fruiters, etc.

Dins de la propietat i pel seu perímetre, hi passa una claveguera que condueix les aigües residuals des del carrer de Les Garrigues cap el Camí de Molló, i d'allà cap l'estació de bombeig.

#### **Consideracions específiques**

En aquesta **Finca A1**, com s'ha dit, hi ha un pou d'aigua en funcionament que quedarà integrat com tota la seva propietat en el Polígon 1.

Tal com es recull en la pròpia Memòria del PMU es vol conservar una bona part de la vegetació que hi ha a la finca, fins i tot la petita part de vinya citada (ceps i fins i tot parres...) integrant-los en la zona verda d'aquest polígon.



**Zona B1.**- Carrer: sense referència cadastral, així s'identifica aquí el carrer Maria Gràcia Bassa Rocas

**Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:  
219 m<sup>2</sup>.**

Inclou l'eixamplament de la part cedida recentment i no la seva prolongació dins la **Finca A1**, que no ha estat mai cedida.

#### **Usos actuals**

És un inici de carrer sense sortida que també serveix d'accés a un aparcament privat lateral, que l'envaeix en part, i dona accés a la Finca A1, abans esmentada; a la que s'hi accedeix per un camí (que perllonga el carrer) però fora del tancament que hi ha actualment, tot i que forma part de la mateixa propietat.

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

**Polígon 2:** en el seu àmbit, hi ha 4 finques, distribuïdes com segueix.

**Finca A2.-** Referència cadastral: 17124A002000380001DH

Superfície segons cadastre: 4.832 m2.

Superfície segons Escripura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca té una part en el sol urbà no consolidat, dins el Polígon 2 del PMU a5.1.

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:**

**699,75 m2.**

La resta, està inclosa en el sòl no urbanitzable , amb la Clau N1a.

#### **Usos actuals**

Diversos, relacionats amb l'agricultura per consum propi, hi ha algunes construccions, com casetes d'eines, hivernacle, un pou, etc.

#### **Consideracions específiques**

En aquesta finca, prop del seu límit sud, hi ha un pou, una caseta agrícola, arbres, un hivernacle (aquest més separat) i altres elements, alguns dels quals s'haurien de conservar; d'aquí que el reajustar el límit nord del PMU en aquesta zona, serviria per conservar el màxim tot el que es pugui.

Es precisament "sota" d'aquesta finca, en la **Finca C2** i molt a prop del seu límit nord, en la que hi ha una claveguera paral·lela, fins el Camí de Molló; es la continuació de la que passa pel perímetre de la **Finca A1**, dins d'aquella propietat.

**Finca B2.-** Referència cadastral:17124A00200280000SD

Superfície segons cadastre: 930 m2.

Superfície segons Escripura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca està tota inclosa en el sol urbà no consolidat: dins el Polígon 2 del PMU

a5.1. **Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:**

**951 m2**



És de la mateixa propietària que la finca situada al sud (que té la Referència cadastral 1130107EG1413S0001JQ) aquesta, inclosa en el sòl urbà consolidat (Clau R23r1).

#### **Usos actuals**

Relacionats amb l'agricultura però pel consum propi, hi ha algunes construccions, com casetes d'eines, tot en estreta relació a la finca urbana adjacent situada al sud, que és de la mateixa propietària.

#### **Consideracions específiques**

En aquesta finca també hi ha alguns elements i construccions, com s'ha dit, que estan unides físicament a una altra finca de la mateixa propietat, situada al sud, una habitatge, que està inclòs en el sol urbà consolidat.

	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

**Finca C2.-** Referència cadastral:17124A002002790000SI

Superfície segons cadastre: 3.834 m2.

Superfície segons Escriptura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca està tota inclosa en el sol urbà no consolidat: dins el Polígon 2 del PMU

a5.1. **Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:**

**4.025,25 m2.**

Aquesta diferència pot provenir del límit amb la finca de l'oest, en el Polígon 1.

Un dels 2 propietaris d'aquesta finca, és qui té el taller de reparació de vehicles situat al sud i l'est; que té la Referència cadastral 1130109EG1413S0001SQ, aquesta, està inclosa en el sòl urbà consolidat (Clau R23r2).

#### **Usos actuals**

Diversos, relacionats amb l'agricultura per consum propi, fins i tot hi ha uns tancats per aviram.

A més a més la propietat del costat est, l'està ocupant en gran part per estacionar i/o dipositar els vehicles del seu propi taller.

#### **Consideracions específiques**

Adjacent a l'àmbit del PMU hi ha el citat taller de reparació de vehicles en ple funcionament; de tal manera que utilitza una gran part de la propietat del costat com a pati de maniobres i estacionament, com s'ha dit.

És una part del terreny inclòs en l'àmbit del PMU, que pertany a la **Finca C2**; es considera que cal permetre que el taller pugui continuar funcionant en les edificacions i espais exteriors annexes, es tracta del "Garatge Llofriú".

**Finca D2.-** Referència cadastral: 1130106EG1413S0001IQ

Superfície segons cadastre: 3.895 m2.

Superfície segons Escriptura: s'acreditarà per la reparcel·lació.

Aquesta finca té una part inclosa en el sol urbà no consolidat dins el Polígon 2 del PMU a5.1 Barceloneta.

**Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:**

**694 m2.**

La resta, està inclosa en el sòl urbà consolidat, en dues claus, tal com es detalla tot seguit:

En Clau R23r2 la part de la finca amb façana al Camí dels Horts, i en la Clau R23r1 la part que dona al carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, amb la seva prolongació, que serà possible mitjançant el present PMU a5.1.

### Usos actuals

Té un ús agrícola principal destinat a la producció i venda de productes propis, forma part d'una finca més amplia en la que hi ha una grans ha hivernacles i altres instal·lacions. A més a més hi ha un cobert agrícola.



### Consideracions específiques

Aquesta **Finca D2**, no hi està inclosa del tot en el Polígon 1, atès que la major part ja està en el sòl urbà consolidat, amb façana al Carrer dels Horts.

A més, cal tenir en compte que en aquesta propietat s'estan desenvolupant unes activitats agrícoles i comercials considerables, a les que no es vol perjudicar; funciona a ple rendiment, és: L'Horta Avellí.

D'aquí que es considera oportú incloure en l'àmbit del PMU, tot el cobert abans esmentat, per no afectar-lo parcialment.



	<b>Manuel Vallribera i Mir</b> , arquitecte senior	
	Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	

### **Resum de l'estructura de les propietats**

Caldrà reajustar-la en base a les escriptures en les reparcel·lacions respectives.

PMU a5.1	Propietat	Superfície	Titular	Observacions
<b>Polígon 1</b>		m2		
<b>Finca A1</b>	privada	3.724	privada	Finca completa
<b>Carrer B1</b>	pública	219	ajuntament	M <sup>a</sup> Gràcia Bassa Rocas
<b>Total Pol. 1</b>		<b>3.943</b>		
<b>Polígon 2</b>				
<b>Finca A2</b>	privada	699,75	privada	Part de la finca matriu
<b>Finca B2</b>	privada	951	privada	Finca completa
<b>Finca C2</b>	privada	4.052,25	privada	Finca completa
<b>Finca D2</b>	privada	694	privada	Part de la finca matriu
<b>Total Pol. 2</b>		<b>6.397</b>		
<b>Total PMU</b>		<b>10.340</b>		

### **EIIP-4.- ENTORN NATURAL I URBÀ: LA BARCELONETA**

En els capítols següents es comenta tot el que fa referència a la integració del que es projecta urbanísticament i arquitectònica, en l'entorn urbà i natural de la zona, i especialment de Llofriu i del barri de La Barceloneta.

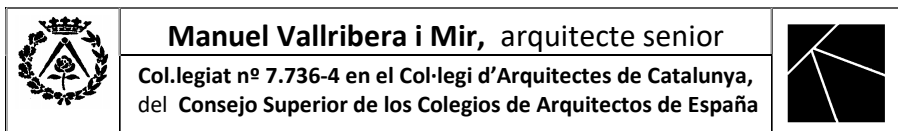
#### **Arquitectura i paisatge**

Aquest binomi ha de ser determinant per a l'èxit del "producte", dels projectes; és el "com" aconseguir la tan anomenada "sostenibilitat"; en fi, el que sempre s'ha conegut com l'equilibri entre el desenvolupament i el creixement econòmic, amb el manteniment de la qualitat de vida i el respecte amb l'entorn.

Hom que conegui l'Empordà és coneixedor d'algunes intervencions arquitectòniques i paisatgístiques de baixa qualitat o precàries, en diversos casos, negatives que han creat sèries distorsions amb l'essència del paisatge, clars exemples del que no s'ha de fer.

Es tracta per damunt de tot de fer allò que és necessari, en la mesura en que, tot el que projecta per la transformació d'uns espais, es fa amb l'ambició de millorar en tots els sentits el lloc en el que s'intervé, sense que els interessos dels projectes tinguin que entrar sempre en conflicte vers el respecte amb el medi, originant un impacte negatiu.





Això és així, sense prendre la natura com una fotografia fixa, com un univers tancat, creat d'una sola vegada i no sotmès a cap canvi ni alteració al llarg del temps.

Si la entenem com un realitat dinàmica sotmesa a processos de transformació propis amb un tracte conflictiu i/o harmònic amb l'home des de fa milers d'anys; ens porta cap la millor manera de respectar els paisatges naturals, transformant-los en estreta aliança amb ells.

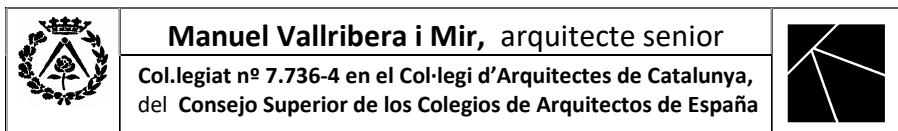
El que ara s'anomena com a "sostenibilitat" (una paraula que podem dir que des de fa uns anys està de "moda"... ) és avui en dia un requisit bàsic de qualsevol projecte, com ho és la funcionalitat. Hi ha una variada gamma de recursos "sostenibles" molts, relacionats per una banda amb recursos bàsics; amb l'orientació; i altres, paral·lels com: ventilacions creuades, aprofitament del sol i de la energia tèrmica o eòlica, etc. Per altra banda s'haurà d'utilitzar tota la tecnologia d'última generació i la sofisticació dels materials que es poden emprar; cobertes de panells solars o fotovoltaics, cobertes vegetades i/o d'aigua; etc.

Un seguit de productes "sostenibles" (equilibrats) es tenen en compte a nivell constructiu pels nous edificis; revestiments i aïllants de origen natural; fusteries i vidres que proporcionen un estalvi energètic; sistemes de climatització utilitzant combustibles ecològics com la biomassa per exemple; l'energia solar alternativa de captació i producció d'electricitat; l'energia aerotèrmica; internet i la informàtica com a fonts de informació i gestió, per regular el comportament mediambiental; i la il·luminació llums i fanals de baix consum, de llarga vida i mínim manteniment.

### **Integrar l'arquitectura i construir el paisatge**

Això no només ho fan el pagesos (tal com diu Josep Pla...) i es fa en convergència amb l'entorn arribant a ser part d'ell, significat una bona part del valor afegit que s'obtindrà.

La importància dels materials utilitzats i les tipologies adients escollides es farà de tal manera que es relacionin estretament amb els cànons tradicionals, de forma que en permetin una utilització racional, tot aplicant les més recents tecnologies, sempre de manera respectuosa amb el medi natural i amb l'aspecte encara sortosament "rural" d'una bona part de la Barceloneta, sense caure en falses reproduccions folklòriques, ni amb connotacions costumistes obsoletes.



Amb aquests pilars conceptuals i “constructius” com els esmentats a mig camí de la forma definitiva, es proposen un conjunt d’habitatges distribuïts sobre les finques, cada un d’ells amb unes dimensions limitades i composicions de volumetries diferenciades, conformant un conjunt articulat discontinu, creant espais, llums i racons per que portin a una estètica correcta i a una utilització confortable, habitable; d’acord amb la filosofia del projecte i l’entorn natural en el que s’inscriu. Ens trobem en ple procés de desenvolupament d’uns projectes en els que intervenen professionals de la arquitectura, de l’enginyeria, experts en el paisatge, l’interiorisme i l’estètica, per tal d’aconseguir un resultat exemplar i de referència.

Creiem que una excel·lent carta de presentació son els altres projectes en els que hi ha treballat bona part de l’equip tècnic del PMU a5.1, i més en concret tot i en aquest barri, el que fa referència la recent promoció del carrer de Les Garrigues 16, on tots, el promotors també, han fet possible el bon resultat finalment obtingut.

### **La Barceloneta**



El barri de La Barceloneta, crescut com un eixample del poble de Llofriu, es va desenvolupar al voltant de la carretera (i de l’antic ferrocarril petit desaparegut fa anys) com va ser habitual en altres casos similars.

Està completament consolidat per l’edificació i amb molta més activitat que el barri antic, tot i que actualment es centra en establiments de restauració; les altres activitats comercials han anat desapareixent, en els anys.

Les darreres actuacions constructives, s’han produït en el carrer de Les Garrigues (dues cases unifamiliars) i en el Camí de Molló (5 cases unifamiliars) integrant-se perfectament en la trama urbana del barri.

Queda una zona per “omplir” tal com preveu el POUM Palafrugell; és el que es delimita com a PMU a5.1 Barceloneta; aquesta zona que abasta diverses finques de 5 propietats diferents (més un tros del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas) està envoltada pel sud i per l’est pel casc urbà consolidat i pel nord i l’oest per un sol no urbanitzable.

Be, tot plegat ja s’ha dit en altres capítols tant de la Memòria del PMU com en aquest Estudi, es remarca que la seva inserció serà relativament fàcil, quedant ben integrada el seu entorn.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

### **EIIP-5.- VEGETACIÓ**

Veiem a continuació uns llistats que serveixen per identificar els principals elements de la flora actual i la prevista, sense que representi pas una exclusivitat; son uns criteris bàsics que tant els projectes com els estatuts de les comunitats (quan es formalitzin) hauran d'incloure i de tenir en compte.



Cal destacar el gran nombre d'oliveres que hi ha en el Polígon 1, les figueres i fins i tot una zona de vinya i parres; es procurarà mantenir-ne el major nombre possible, sempre que sigui compatible amb els nous habitatges, als que, en part, s'integraran.

**Arbres "dominants":** es defineixen així per ser els que hi ha a en les finques properes i en altres indrets de Llofriu, en qualsevol del seus barris, en els que i de manera singular també hi ha algunes palmeres destacades, sovint lligades a les masies tradicionals.

- 1.- Alzina (*quercus ilex*)
- 2.- Alzina surera (*quercus súber*)
- 3.- Roure (*quercus*)
- 4.- Mimosa (*acacia dealbata*)
- 5.- Judea (*cercis siliquastrum*)
- 6.- Xiprer (*cupressus sempervirens*)
- 7.- Eucaliptus (*varietat autòctona*)
- 8.- Morera (*morus alba*)
- 9.- Olivera (*oleo europea*)
- 10- Pollancre (*populus nigra itàlica*)
- 11.- Ametller (*amygdalus communis*)
- 12.- Tell (*tilia vulgaris o tormentosa*)

#### **Altres arbres i arbustos que ja hi ha**

- 13.- Llorer (*laurus nobilis*)
- 14.- Baladre (*nerium oleander*)
- 15.- Magraner (*púnica granatum*)
- 16.- Figuera (*ficus carica*)
- 18.- Gessamí (*especies de jasminum*)
- 19.- Llimoner (*citrus limon*)
- 20.- Plomalls (*autòctons*)

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

**Altres; fruiters i arbres:** que es puguin afegir: dels arbres fruiters n'hi ha en diversos indrets, es mantindran es replantaràn o se'n plantaran de nous o similars, ja que s'ha vist que s'hi adapten correctament.

Nesprer (*eriobotrya japonica*)

Pomera (*malus pumilla*)

Pereres

Cirerer (*prunus avium*)

Albercoc (*prunus ameriaca*)

Pruner (*prunus ceracifera*)

Presseguer (*prunus pèrsica*)

Altres recomanats: per afegir en els jardins i espais comuns

Boix (*buxus sempervirens*)

Avellaner (*corylus avellana*)

Codonyer (*cydoina oblonga*)

Noguera (*juglans regia*)

Diversos tipus de plantes aromàtiques, de bosc, etc., i qualsevol altre element que sigui autòcton, o ja adaptat a la zona climàtica mediterrània.

#### IMATGE 1: VINYES.



**IMATGE 2: OLIVERES.**



**IMATGE 3: FIGUERA.**





**IMATGE 4: CAMPS.**



**IMATGE 5: ALTRES.**



	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

### **EIIP-6.- P.D.U. de REVISIÓ DELS: SOLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ.**

En el cas del PMU a5.1, es tracta d'un en un **sol no ordenat**, per tant son d'aplicació, l' article 79 2 b. B.1) de la normativa d'integració paisatgística, i especialment els articles 80, 81, 84 a 89 del PDURNSLG (a partir d'ara PDU) als que el PMU dona compliment; especialment el que la normativa urbanística del PDU incorpora en el seu Títol VI la "normativa d'integració paisatgística del sols en edificació aïllada", l'àmbit territorial del qual està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral, que son els inclosos en el PDU.

A l'analitzar la idoneïtat del que es proposa en el PMU a5.1, cal destacar que el POUM 2015 de Palafrugell, ja està adaptat al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i pel que fa als criteris i objectius continguts en el "Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí" (PDU), s'ajusta a les seves determinacions.

Així, a part de la normativa pròpia del POUM 2015 de Palafrugell, els articles d'aquest PDU que afecten al projecte, son específicament i en particular tots els que van de l'Article 84 a 89 , inclosos, de la "Secció 2. Disposicions dels sols no ordenats".

A continuació, es fan comentaris resumits sobre el compliment de cada un d'ells.

#### **Article 84 Naturalesa de les disposicions**

No hi calen comentaris detallats, només dir que en la redacció del PMU a5.1 Barceloneta, s'ha tingut en compte i es respecta tot el seu contingut.



#### **Article 85. Emplaçament i visualització**

Pel que fa al terreny, és pràcticament pla, com s'acredita en el resum de les pendents i en les seccions gràfiques del PMU a5.1; plànol: " DG INF-05.-Seccions en els terrenys".

#### **Article 86. Preexistències naturals i patrimonials**

Tot i que no hi ha elements preexistents de valor natural i patrimonial destacables, tot el que es pugui conservar de la vegetació, quedarà integrat en les zones lliures de les noves parcel·les.

Això es farà amb algunes de los oliveres que hi ha, alguna figuera important; fins i tot s'incorporaran també a les zones verdes, incloent una part de vinya amb ceps i parres...

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

Per altra banda es vol mantenir en funcionament el pou d'aigua que hi ha, situat en la finca inclosa en el Polígon 1 del sector; s'emprarà pel reg dels jardins, manteniment de les espècies vegetals, subministra per les piscines, etc.

### **Article 87. Ordenació dels sistemes**

- 1.- Es tenen en compte totes les directrius.
- 2.- La xarxa viària es mínima, només la que determina el POUM.
- 3.- Moviments de terra, seran pràcticament inexistents, tot s'adapta a la topografia 100%.
- 4.- No hi ha cap camí, només l'inici del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, que és el que prolongat vertebrarà el sector.
- 5.- Per les zones verdes es manté el seu estat actual (cultivat) i s'està al que es diu en "Article 96 La vegetació"; tal com queda recollit en el projecte es dona compliment als 6 apartats d'aquest article, aspecte que queda ben documentat i detallat en la Memòria del PMU a5.1, i, sobretot, en aquest l'Estudi Paisatgístic.
- 6.- No hi haurà edificacions destinades a equipaments.
- 7.- Ídem que el punt anterior.
- 8.- Es complirà, fins i tot inicialment, es previst que el paviment dels carrers sigui fet amb llambordes en sec, amb el que el drenatge natural queda garantit. Aquí cal tenir en compte que el barri no disposa de sistema separatiu de clavegueres, per tant l'aigua de pluja es pretén que passi directament al aquífer.
- 9.- Es complirà.



### **Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt**

- 1.- Els volums s'ordenaran d'acord amb els paràmetres corresponents del POUM Palafrugell, que complementa la pròpia normativa del PMU a5.1.
- 2.- Les agrupacions dels habitatges unifamiliars, estan limitades per la pròpia normativa del PMU a5.1; de fet aquest planejament derivat assumeix l'Alternativa 3 de l'EIIP, precisament per afavorir el que es pretén en aquest punt.
- 3.- L'ordenació del PMU a5.1, afavoreix la creació dels espais buits, que afavoreixin els corredors visuals (tot i que en aquests cas es impossible veure el mar).
- 4.- Els projectes es redactaran conjuntament per cada illa.

### **Article 89. Mesures d'execució**

- 1.- No cal dir que es complirà, es més en les fases d'execució del PMU a5.1, es revaluaran els espais i elements existent, eliminant alguns dels que poden distorsionar; en aquest sentit les obres no necessitaran de mesures correctors ni compensatòries.



	<p style="text-align: center;"><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p style="text-align: center;">Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

2.- Ja s'ha comentat, es protegirà tot el que sigui compatible, deixant clar que no hi ha pas elements "naturals" significatius, ja que es tracta de finques conreades o bé ocupades per altres usos.

3.- Correcte, no hi ha d'haver cap problema en aquest sentit.

### **EIIP-7.- ALTERNATIVES PER L'ORDENACIÓ**

Tal com està estipulat, abans d'escollir la proposta final que recull com a millor el PMU a5.1, s'han avaluat altres alternatives.

Per això en el present EIIP s'ho inclòs un plànol que complementant la documentació gràfica del PMU, recull 3 alternatives; és el document "EIIP -10 Alternatives per l'ordenació"; a continuació es comenten resumidament:

#### **Alternativa 1**

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Les altres 2 cases del Polígon 1, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha fet recentment en les dues cases del carrer de Les Garrigues al que estan alineades.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

Es dona continuïtat a les cases que hi ha al nord-oest del PMU, que estan alineades quasi en el límit del terme municipal de Palafrugell amb el municipi de Torrent.

En aquesta zona en el seu dia ja es va crear un problema pels accessos a dites cases, ja que no hi ha un vial per l'accés de vehicles com caldria en el límit nord.

Es va resoldre de manera incorrecte.

Aquí, a continuació i a l'est del conjunt edificat que hi ha (carrer de Les Garrigues 18) es col·loquen 4 dels nous habitatges seguint la alineació que hi ha, tot i que es millora la situació enretirant-les del límit del sòl urbà.

-l'Illa 1 del Polígon 2.

Es proposa una solució similar a la del Polígon 1, aquí es col·loquen els 6 nous habitatges seguint la alineació que hi ha tot i que es millora enretirant-les del límit del sòl urbà i del carrer prolongació del de Maria Gràcia Bassa Rocas.

-l'Illa 2 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal s'ha explicat per l'Illa 2 cel Polígon 1.

-l'Illa 3 del Polígon 2.

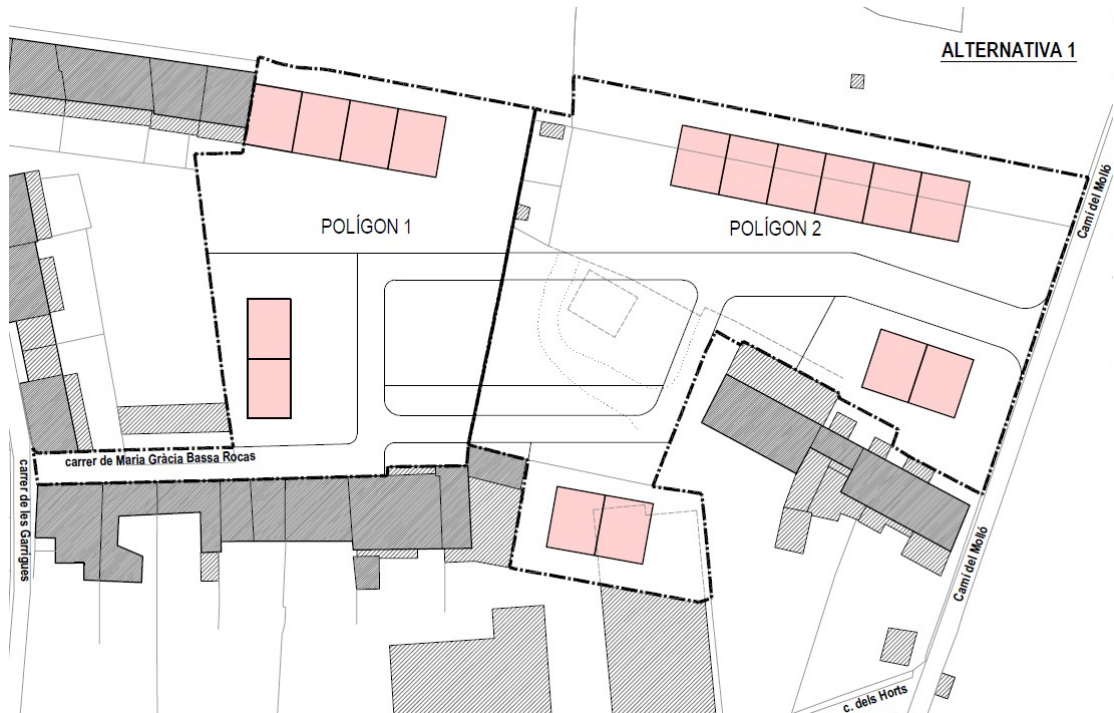
Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal s'ha explicat per l'Illa 2 cel Polígon 1; es a dir i igual que en l'Illa anterior.



**Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior**  
Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  
del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España



## PLÀNOL: ALTERNATIVA 1.



## Alternativa 2

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Les altres 2 cases del Polígon 1, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha fet recentment en les dues cases del carrer de Les Garrigues al que estan alineades.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

Sense donar continuïtat a les cases que hi ha al nord-oest del PMU, que estan alineades quasi en el límit del terme municipal de Palafrugell amb el municipi de Torrent, es col·loquen 4 dels nous habitatges seguint la alineació que hi ha tot i que es millora enretirant-les de les cases construïdes a l'est, i també enretirant-les del límit del sòl urbà i del carrer.

-l'Illa 1 del Polígon 2.

Es proposa una solució similar a la del Polígon 1, aquí es col·loquen els 6 nous habitatges seguint la alineació que hi ha tot i que es millora enretirant-les del límit del sòl urbà i del carrer prolongació del de Maria Gràcia Bassa Rocas.

Es proposa agrupant-les de 3 en 3; amb això es milloren les visuals.

-l'Illa 2 del Polígon 2.

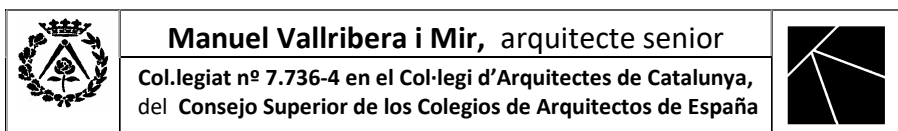
Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat per les dues cases descrites pel Polígon 1.

-l'Illa 3 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat per les dues cases descrites pel Polígon 1.

## PLÀNOL: ALTERNATIVA 2.





### **Alternativa 3**

Aquesta és la que s'ha escollit per la proposta que es fa en el PMU a5.1.

A continuació se'n fa un resum seguin el mateix ordre que s'ha emprat al explicar les dues alternatives anteriors, tot i que en el capítol següent es detalla més.

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Les altres 2 cases del Polígon 1, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha fet recentment en les dues cases del carrer de Les Garrigues al que estan alineades; enretirades del carrer permeten un espai buit molt ampli.

En la normativa del PMU a5.1 queda ben regulat.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

Sense donar continuïtat a les cases que hi ha al nord-oest del PMU, que estan alineades quasi en el límit del terme municipal de Palafrugell amb el municipi de Torrent, se n'hi adossa una per tapar la paret mitgera actual.

Dues més s'ajunten i la quarta queda aïllada, tot i que resten completament alineades, deixant espais buits entre elles, formant un conjunt harmònic.

-l'Illa 1 del Polígon 2.

Es proposa una solució similar a la del Polígon 1, aquí es col·loquen els 6 nous habitatges seguint la alineació que hi ha tot i que es millora enretirant-les del límit del sòl urbà i del carrer prolongació del de Maria Gràcia Bassa Rocas.

Es proposa agrupant-les de 2 en 2; amb això es milloren les visuals; tot i que també es permet que es mantinguin agrupades de 3 en 3, en una o més parcel·les.

En la normativa del PMU a5.1 queda ben regulat.

-l'Illa 2 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tot i que es puguin "esglaonar" per mantenir una imatge menys compacte.

Alternativament també es podran enllaçar mitjançant porxos i/o pèrgoles, deixant espais buits, per afavorir les visuals.

En la normativa del PMU a5.1 queda ben regulat.

-l'Illa 3 del Polígon 2.



Igual que en l'illa anterior, Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tot i que es puguin "esglaonar" per mantenir una imatge menys compacte.

Alternativament també es podran enllaçar mitjançant porxos i/o pèrgoles, deixant espais buits, per afavorir les visuals.

En la normativa del PMU a5.1 queda ben regulat.

### PLÀNOL: ALTERNATIVA 3.



	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

### **EIIP-8.- PROPOSTA: ALTERNATIVA 3; ELS NOUS HABITATGES**

La proposta escollida (l'Alternativa tercera) es relativament senzilla, i no s'alteren les condicions estètiques bàsiques de les construccions que hi ha al seu voltant, per això s'ha optat per preveure edificacions unifamiliars compostades de diverses maneres, que no generin un gran impacte.

La proposta està suficientment explicitada en la Memòria del PMU; tot i que, aquí, es vol destacar els aspectes que puguin incidir més en el paisatge.

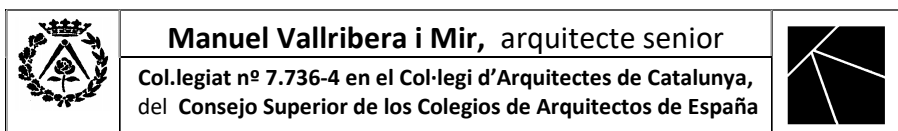
La col·locació dels nous habitatges es proposa que no sigui com una alineació continuada, com passa a la resta del poble, si no que es creïn uns "forats", uns espais buits o semi-buits entre les edificacions, per tal de que el sol no urbanitzable no tingui una frontera rígida amb el sòl urbà, si no que visualment es penetri mútuament, tal com es determinen en els articles corresponents del PDU.

L'aplicació de la pròpia normativa del PMU ho facilita, tal com també es veu reflectit en el plànol complementari (no normatiu) que inclou el PMU a5.1.

#### **Els nous habitatges**

Si bé el que es comenta a continuació es vàlid per tot l'àmbit del PMU, com exemple del que es proposa, ens centrarem més en la distribució dels habitatges que es preveu en el Polígon 1 i en el Polígon 2 per analogia, la normativa del PMU ja condueix cap unes tipologies coherents i certament homogènies, tot i el ampli ventall de solucions que es permeten.

En general es preveuen només habitatges unifamiliars en planta baixa més una planta, disposats de tal manera que no formin barreres visuals, com es veurà a continuació, tant si son aïllats com si s'agrupen, en diverses combinacions.



### **Polígon 1**

En aquest polígon es proposen 6 habitatges nous, en total, amb la distribució següent:

**-Illa 1.1:** l'impacte dels dos habitatges unifamiliars que es proposen en aquesta illa, és el menor possible, ja que "trenquen" el teló de fons amb edificacions contínues alineades amb façana al carrer de Les Garrigues; fan també que els espais lliures d'edificació "penetrin" entre les construccions.

**-Illa 1.2:** en el que s'ha anomenat Illa 1.2., es preveu la construcció de 4 habitatges agrupats en una mateixa parcel·la, però contràriament al que hi ha a continuació a l'oest de la parcel·la, es col·loquen amb unes separacions entre ells, mantenint una alineació similar, però creant els "forats" abans esmentats.

Amb aquesta proposta l'espai rural del nord no desapareix, ni es crea una barrera com la que hi ha al costat oest, a més a més en aquets límit es separen suficientment, per garantir la transició entre una i altra classe de sòl.

Tot i que la façana contínua de la propietat a l'oest ja es prou llarga, adossada a la mitgera es preveu la col·locació d'un dels 4 habitatges nous; amb això es podrà dissimular la paret cega que queda al descobert actualment.



### **Polígon 2**

En aquest polígon es proposen 10 habitatges nous amb la distribució següent:

**-Illa 2.1:** en el que s'ha anomenat Illa 2.1., es preveu la construcció de 6 habitatges agrupats en una mateixa parcel·la, es preveu que es col·loquin amb unes separacions entre ells, mantenint una alineació similar, però creant els "forats" abans esmentats.

Amb aquesta proposta l'espai rural del nord no desapareix, ni es crea una barrera com la que s'ha esmentat abans, a més a més en aquest límit s'hauran de separar suficientment, per garantir la transició entre una i altra classe de sòl; la normativa del propi PMU, ho provocarà.

**-Illa 2.2 i Illa 2.3:** també l'impacte dels dos habitatges unifamiliars que es proposen en cada una d'aquestes illes, és el menor possible, ja que "trenquen" el teló de fons amb edificacions contínues alineades al carrer dels Horts; fan també que els espais lliures d'edificació "penetrin" entre les construccions.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## **EIIP-9.- L'EQUILIBRI, SOSTENIBILITAT I ENERGIES.**

### **La promoció (Polígon 1)**

Una vegada acabada la tramitació del PMU, amb el Projecte d'Urbanització també redactat, s'acabaran els projectes de les noves edificacions, en els que s'està treballant a nivell d'avant-projecte ja de forma simultània.

Això vol dir que la promoció no te pas previst comercialitzar parcel·les i vendre-les, si no que promourà directament la construcció dels nous habitatges, com una garantia més per mantenir el control sobre el que es faci, respectant les directrius que queden determinades en el propi PMU a5.1, en la demés normativa del POUM i la que es dedueix del PDU.

### **La construcció**

Per disminuir les molèsties al veïnat i per escurçar el període de construcció de les noves cases, s'està treballant en un sistema per modular alguns components de les cases, i edificar-les simultàniament.

Això permet un control total, des d'origen, del procés de construcció, evitant les freqüents desviacions, el que a part de facilitar la construcció, racionalitza i molt, els recursos emprats durant els pocs mesos que durarà l'execució de les obres.

Els consums d'energia elèctrica i d'aigua, durant la construcció de les cases i dels elements annexes, es disminueix considerablement.

La construcció simultània, si be esglaonada dels habitatges, ho simplifica i evita allargar innecessàriament les molèsties als veïns.

També es garanteix en origen tot el que fa a l'aïllament acústic, i tèrmic, així com la utilització de materials completament reciclables.

El PMU a5.1, s'ha dividit en dos polígons precisament per facilitar el seu desenvolupament; el que ara s'apliqui al Polígon 1, que és el que s'ha estudiat amb més detall, podrà ser també aplicat en el seu moment en el Polígon 2, si bé s'haurà de concretar i especificar aleshores.

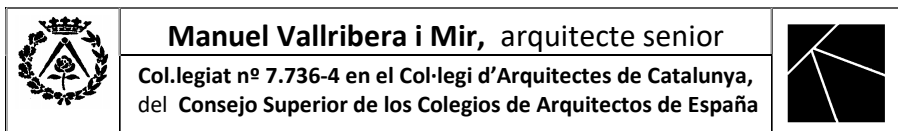
Veiem a continuació alguns dels principals avantatges que facilita la construcció simultània dels nous edificis, que ja es preveuen en el Polígon 1, que es previst construir, ja, a curt termini.

-Optimització i control unitari dels processos: mà d'obra, costos, durada, el que permet tenir controlats els preus des d'un principi.

-Metodologia i sistema constructiu integrat, no es depèn de subcontractacions ni de tercers, per lo tant, tot es gestiona de l'inici fins el final, de manera integrada.

-Rapidesa: el temps d'execució es pot rebaixar molt, amb el que es compleixen terminis i es garanteixen els costos previstos.





-Qualitat constructiva; al haver un major control de qualitat al ser un procediment en bona part industrialitzat tot està sota control i el marge d'errades es redueixen al mínim.

-Eficiència energètica: consum molt baix: els habitatges assoliran la classificació A. L'estalvi energètic és important, ja que el sistema comporta incloure les últimes innovacions i la certificació d'eficiència energètica. Per la calefacció i refrigeració, si cal, s'emprarà el sistema d'energia renovable per aerotèrmica.

-Llibertat pel disseny: tot el projecte està redactat inicialment pel mateix equip tècnic, que signa el present Estudi Paisatgístic; i el procés s'hi adapta; encara que durant el procés hi haurà les correccions i/o adaptacions que siguin necessàries, abans de tancar del tot els projectes.

-Aprofitament dels recursos: reducció de la quantitat de residus generats.

-Estalvis durant l'execució: es produeix un important estalvi en el subministrament d'energia elèctrica i el consum d'aigua per l'obra, tot es redueix de manera significativa.

### **Urbanització**

La urbanització del sector PMU a5.1 Barceloneta, no ha de ser gaire complicada, tant per la seva topografia com per l'ordenació que s'ha estudiat.

Tampoc la complica la divisió en dos polígons d'actuació, sobretot mantenint l'ordre que se'ls ha donat, d'entrada; tenint en compte que el Polígon 2 pot iniciar-se en qualsevol moment, ja que els dos polígons poden desenvolupar-se autònomament.

Es cert que hi haurà alguna actuació suplementària i alguna servitud provisional, però mitjançant el desenvolupament del Polígon 1, tot pot quedar ben encaminat, i més tenint en compte que per aquest cas, en el Polígon 1 només hi ha una propietat implicada el que farà una reparcel·lació voluntària i relativament senzilla.



Pel que fa al nivell d'urbanització dels carrers, es previst que sigui senzilla però eficient.

Cal recordar que en general en aquesta part del barri els carrers actuals són molt estrets i per això tenen una plataforma única.

Si bé els carrers d'aquest sector seran més amples, fins i tot per una circulació còmoda en dos sentits en alguns trams, en el PMU també es proposa que sigui amb una plataforma única.

La voluntat és que, a més a més, es pavimentin amb llambordes col·locades en sec, sobre llit de sorra, sempre que sigui possible, llevat dels indrets en els que cal fonamentació "dura" per recolzar-hi les instal·lacions i/o serveis.

Amb això, es garanteix una màxima permeabilitat del sòl que facilitarà el manteniment de l'aqüífer, i més tenint en compte que l'aigua de pluja a La Barceloneta no va a clavegueram, si no que s'aboca directament al carrer, com passa en la resta del barri.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior  Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	---	---

## L'aigua

Com ja s'ha esmentat, a la Finca A1 del Polígon 1 hi ha un pou legalitzat, que actualment serveix per les activitats agrícoles pròpies amb un bon cabal, pel que pot subministrar aigua suficient per regar les jardins dels nous habitatges, d'aquest polígon, i omplir les piscines, evitant un consum excessiu d'aigua de la xarxa pública.

Com és natural totes les parcel·les i habitatges, també es connectaran a la xarxa pública que es completarà des del carrer de Les Garrigues.

En aquest sentit ja s'ha efectuat les consultes oportunes a AGBAR-SOREA.

Pel que fa al pou actual que quedarà situat dins una de les parcel·les en l'illa 1.2, s'habilitarà una petita caseta just al front d'on està situat actualment, travessant el tram vertical del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, per col·locar-hi un grup de pressió per distribuir l'aigua als habitatges del Polígon 1, mitjançant una xarxa separada de la general.

El mateix serà aplicable en el desenvolupament del Polígon 2, atès que en el seu àmbit també hi ha algun pou en funcionament.

Per això s'ha cretat la Clau a5.1ST, tot i que aquestes instal·lacions, si no passen per zones públiques, poden quedar incorporades directament dins les parcel·les privades.

## Piscines

Al disposar d'aigua suficient en les finques, es poden projectar piscines en determinades condicions, tant per les parcel·les individuals com per les agrupacions d'habitatges.



Per la filtració de l'aigua de les piscines, no es col·locaran filtres de sílice (sorra...) que comporten que cada vegada que es netegen, s'aboca una bona quantitat a la claveguera, amb la pèrdua corresponent.

En aquest cas es previst col·locar uns filtres formats per uns cartutxos de teixit de polièster, pel que la pèrdua d'aigua és mínima cada vegada que es netegen; els cartutxos es poden "rentar" extraient-los, les vegades que calgui (no ha de ser gaire sovint durant l'any, 2 ó 3) amb un estalvi d'aigua considerable.

Pel que fa al tractament sanitari de l'aigua de les piscines, s'emprarà la cloració salina, que produeix gas de cloro, que no pica, no oloa, no afecta la pell, als ulls, etc., a part de que no és abrasiu; per tant, és molt millor que el sistema de les pastilles clor o el mateix clor líquid, que de vegades s'utilitza com a tractament de xoc.

A més, en el sistema de depuració previst, el PH, es controla automàticament.

Per la circulació de l'aigua, s'utilitzaran bombes amb els motors de velocitat variable, amb el que l'estalvi d'energia elèctrica es considerable.

	<p><b>Manuel Vallribera i Mir</b>, arquitecte senior</p> <p>Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España</p>	
---	--	---

**Sanejament:** si bé la xarxa del poble és unitària, en el projecte de les cases es preveu que s'emprí el sistema separatiu, abocant l'aigua de pluja directament al carrer com es fa a la resta del barri.

Tal com s'ha dit, és inicialment previst que la pavimentació del carrer es faci amb llambordes sobre llit de sorra, solució "permeable" que ja s'ha emprat en altres projectes.

Amb això s'evita barrejar les aigües fecals amb la de la pluja, a més de que es manté millor el nivell del aquífer de sota.

També les parts enjardinades de les parcel·les disposaran d'un drenatge suficient per evitar l'acumulació de l'aigua de pluja, que no "sortirà" de les parcel·les.

Actualment, i com ja s'ha esmentat anteriorment, hi ha una claveguera que passa pel perímetre de la finca, conduint l'aigua residual des dels carrers de Les Garrigues i de Maria Gràcia Bassa Rocas, cap el Camí de Molló i després vers l'estació depuradora.

Es complementarà i es deixarà en funcionament per no afectar al Polígon 2; no obstant es deixarà la xarxa preparada per les connexions futures amb els carrers que es prolongaran en el Polígon 2.

#### **Electricitat i enllumenat**

Com és natural tots els elements que formaran part de les instal·lacions dels edificis, de les parts de jardí i dels espais exteriors urbanitzats, seran de baix consum, amb un nivell d'il·luminació suficient, però baix, evitant sempre la contaminació lumínica cap amunt.

El mateix criteri s'emprarà per l'enllumenat públic, col·locant un tipus de lluminàries similar al que ja hi ha en el barri, però disminuint el seu consum al màxim.

Ja s'ha efectuat una consulta prèvia a ENDESA per confirmar que la potència que es previst instal·lar, no comportarà una nova estació transformadora.

#### **Telecomunicacions**

Mitjançant el projecte específic redactat pel tècnic competent, en el Polígon 1, es dissenyarà centralitzant un Ritus per l' Illa 1.1, independitzant els elements per les altres dues illes del polígon, integrant-los en les edificacions.

El projecte de les instal·lacions preveurà la col·locació de plaques fotovoltaïques en bona part de les cobertes de les construccions.

Pel desenvolupament del Polígon 2, s'empraran els mateixos criteris.

#### **Els residus**

Després de la construcció i posta en ús dels habitatges, els residus propis es tractaran amb selecció prèvia tal com ja s'està fent ara, per tant, no hi haurà cap alteració en aquest sentit.

El residus resultants del manteniment dels jardins, incloent les podes estacionals de l'arbrat i altres similars, es conduiran als abocadors autoritzats, tal com ja es fa en l'actualitat, llevat de les possibles cremes controlades i degudament autoritzades en les èpoques de l'any en les que estiguin permeses.

Es una practica que ja es fa habitualment, disminuint amb això el tràfic pesat.

En el supòsit que el municipi opti per una recollida diferent, serà ben fàcil adaptar-s'hi. Per altra banda, tal com ja s'ha apuntat anteriorment, els residus produïts durant la construcció, amb els sistemes que s'utilitzaran, es reduiran al mínim imprescindible; cada empresa que intervingui en la construcció dels nous habitatges, se'n farà responsable directe.

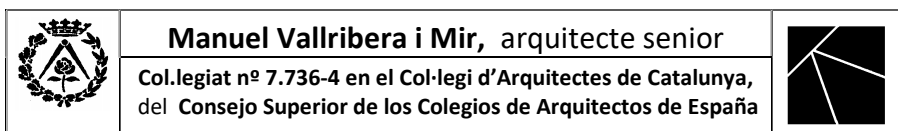
### L'impacte

Poc queda per afegir en aquest sentit, ja que amb tot el que s'ha esmentat en anteriors punts, ja queda ben demostrat que tant l'impacte durant la urbanització i la construcció, en general serà el mínim imprescindible pel que el projecte pretén.

Cal remarcar a més a més que es compleixen totes les determinacions legals aplicables, segons la normativa local, autonòmica estatal i europea.

### PLÀNOL: Les tres alternatives.





## **EIIP-10.- RESUM I CONCLUSIONS**

Independentment dels usos, d'acord sempre amb la normativa aplicable, es volen mantenir els principals trets més característics del poble, per fer-ho tot compatible amb un desenvolupament urbanístic equilibrat i, com es diu actualment, "sostenible".

El present EIIP, s'ha redactat per completar com a document Annex, la Memòria del PMU a5.1 Barceloneta, de la que en forma part; si be hi ha alguns capítols que es repeteixen i/o complementen.

Una bona part de les activitats agrícoles tradicionals a Llofriu, estan en regressió i cal cercar-ne d'altres que hi siguin compatibles, que les complementin, aprofitant tot el que puguin aportar les noves promocions, per mantenir el sol urbà i el no urbanitzable, en les millors condicions, evitant el seu successiu abandonament.

En aquest Estudi, a part de la documentació gràfica que ja conté el propi PMU, s'han col·locat dos documents gràfics que son, cada un d'ells, molt il·lustratius.

-**"EIIP-11.- Fotografies aèries actuals"**, molt recents (juliol de 2023): en les que es veu clarament quin és l'estat actual de la zona, tant pel que fa al PMUa5.1, incloent els dos polígons en els que es divideix, com per l'entorn urbà consolidat i el sol no urbanitzable que l'envolta.



Aquesta situació, per si sola ja justifica plenament la divisió poligonal que s'ha fet.

-**"EIIP-12.- Alternatives per l'ordenació"**: és un plànol en el que es recullen 3 alternatives que s'han avaluat.

Està clar que l'escollida és la tercera, però fins i tot, aquesta, a l'hora de projectar les edificacions pot tenir alguna variació, tot respectant el criteris bàsics, evitant la creació de barreres visuals massa llargues.

En la normativa del PMU a5.1 queda tot ben regulat, completant el que aquí s'exposa, de tal manera que mitjançant els projectes constructius dels nous habitatges es puguin articular solucions adients que facilitin el compliment dels objectius establerts pel PDU, pel POUM i en el propi PMU a5.1.

L'objectiu, també és educar, inspirar, compartir, en la gestió responsable i col·lectiva; ànima, cos, i ment; connectar-se, preservar i regenerar l'entorn, el "nostre planeta" (!); tot plegat, en aquest cas, al servei del poble de Llofriu, del barri de La Barceloneta, del municipi de Palafrugell, i de l'Empordà, en general.


	<b>Manuel Vallribera i Mir</b> , arquitecte senior Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	
---	---	---

Tot plegat s'està fent d'acord amb la legislació aplicable, vigent a Catalunya, i, sobretot, encaixant perfectament amb la normativa i els objectius del POUM, Palafrugell (2015) vigent al municipi de Palafrugell; també respectant les directrius del "Pla Director Urbanístic de revisió fels sols no sostenibles del litoral gironí", que, completat amb les directrius i la Normativa del PMU a5.1. Barceloneta, permetrà un desenvolupament mesurat i ben acotat, amb el convenciment que serà beneficiós pel poble, pel municipi i per tots els qui hi habiten.

**Llofriu, Barcelona, 30 d'octubre de 2023**

**Per l'equip redactor:**

**Manuel Vallribera i Mir**, arquitecte sènior, urbanista.  
Col·legiat 7.736-4, en el COAC

	<b>Manuel Vallribera i Mir</b> , arquitecte senior Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **ANNEX**

## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

### **EIIP-11.- Fotografies aèries actuals**

En aquestes fotografies aèries molt recents (d'aquest mateix mes de juliol de 2023) es veuen clarament tant l'àmbit del PMU a5.1 Barceloneta, com la divisió que es proposa en els dos polígons.

Els actuals usos del sol i la seva ocupació, fan una diferenciació física ben definida, com un condicionant important per l'ordenació del sector, i per la seva viabilitat.

Així, pel que fa al Polígon 1, en la seva totalitat, actualment (menys el petit tram del carrer de Maria Gracia Bassa Rocas) com ja s'ha destacat abans, està destinat a uns usos agrícoles per consum propi, hi ha una bona part d'oliveres, una part d'horta, i alguns altres arbres fruiters: grans figueres, magraner, etc.; a més d'una petita zona de vinya i unes parres.

Tot plegat està en bones condicions, mercès al pou d'aigua que hi ha a la finca que permet que es pugui mantenir en un excel·lent estat de conservació.

En canvi en el Polígon 2, el predomini d'altres usos es important; bàsicament pels espais que ocupa l'establiment industrial que hi ha, com a taller de reparació de vehicles en ple funcionament, però també pels usos agrícoles comercials, els dos, s'estenen a gran part del sòl urbà consolidat que hi ha al l'est, el primer, i al sud, el segon



**Manuel Vallribera i Mir, arquitecte senior**  
Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya,  
del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España





## FOTOGRAFÍES AÈRIES ACTUALS.



**ESTUDIS:** Carrer de Rafael Batlle, nº 18, Entresols 1ª/2ª, 08017 – BARCELONA  
Carrer del Ramal, nº 120, Mas Tell, 17124- LLOFRIU-PALAFRUGELL  
Telèfons: (+34) 93 203 66 54 - (+34) 629 47 59 84 : e.mail: [vallribera@coac.net](mailto:vallribera@coac.net)



	<b>Manuel Vallibera i Mir, arquitecte senior</b> Col·legiat nº 7.736-4 en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España	
---	---	---

## **PMU a5.1, Barceloneta**

**Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu  
En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)**

**30 d'octubre 2023**

### **ANNEX**

## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

### **EIIP-12.- Alternatives per l'ordenació**

En aquest plànol es recullen les tres alternatives bàsiques estudiades, tot i que la proposta del PMU a5.1 s'ha decantat clarament per l'Alternativa 3.

Com a resum i recollint el que ja s'ha esmentat anteriorment:

#### **Alternativa 1**

Es una alternativa en la que es segueix el criteri aplicat fins ara en l'entorn immediat al PMU a5.1 Barceloneta; es a dir amb tipologies similars a les que hi ha (sud i oest).

#### **Alternativa 2**

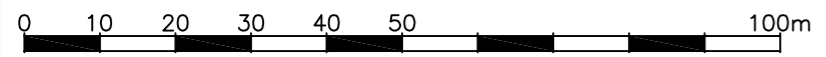
Aquesta "suavitza" l'impacte, tot i que manté els mateixos criteris que l'alternativa anterior.

#### **Alternativa 3**

Es la escollida per la proposta del PMU a5.1 Barceloneta; és la que concorda més amb els articles aplicables del PDU, el que fa al sòl no ordenat, ja que facilita unes visuals penetrables, disminuint l'impacte sobre el territori, només que en La Barceloneta no es poden aconseguir les visuals vers el mar (!).



Escala gràfica: DIN A3 1:1000



<p><b>PMU a5.1 Barceloneta</b>  <b>Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu</b>  <b>en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)</b>  <b>Octubre del 2023</b></p>		<p>PROMOTOR</p> <p>GRUP AL MINUT S.L.</p>	<p>ARQUITECTE</p> <p>Manuel Vallribera Mir          Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4</p>	<p>PLÀNOL</p> <p>ALTERNATIVES 1,2 i 3          Polígons 1 i 2</p> <p><b>EIIP-12</b></p>	<p>ESCALA</p> <p>DIN A3 1:1000</p> <p>DATA</p> <p>OCTUBRE          2023</p>	
---	--	---	---	---	---	--