

PLA DE MILLORA URBANA b4.3
JARDINS RUBIÓ I TUDURÍ - PALAFRUGELL

Abril de 2024

INDEX

MEMÒRIA	1
1. Aspectes generals	1
1.1 Antecedents	1
1.2 Justificació de la procedència de la formulació del present pla de millora urbana	2
1.3 El planejament urbanístic general vigent	3
1.4 El planejament territorial	6
1.5 El Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric	9
1.6 Legislació urbanística	12
1.7 Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla	12
2. Memòria d'informació	16
2.1 Situació i àmbit de l'actuació	16
2.2 Els orígens - Jardí i casa per Eduard Rosa	17
2.3 La història	23
2.4 Estat actual	26
2.5 Estructura de la propietat	28
3 Memòria de l'ordenació	30
3.1 Objectius i criteris de l'ordenació.	30
3.2 Alternatives d'ordenació	31
3.3 Estructura general de l'actuació	33
3.4 Descripció de l'ordenació.	34
3.5 Mobilitat.	35
3.6 Informe ambiental.	35
3.7 Quadre de dades	36
3.8 Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada	37
3.9 Document compensiu.	37

NORMES URBANÍSTIQUES	37
----------------------	----

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	42
---	----

PLÀNOLS

Plànols d'Informació

I.1	Situació	E: 1/5.000
I.2	Emplaçament	E: 1/1.000
I.3	Planejament vigent	E: 1/1.000
I.4	Cadastre i estructura de la propietat	E: 1/1.000
I.5	Topogràfic	E: 1/250
I.6.a	Habitatge plantes	E: 1/200
I.6.b	Habitatge alçats-secció	E: 1/200
I.7	Estat actual del jardí i projecte original	E: 1/500
I.8	Estudis preliminars-Esbossos	

Plànols d'Ordenació

O.1	Zonificació - Edificació	E: 1/500
O.2	Àmbits d'ordenació	E: 1/500
O.3	Conservació	E: 1/500

Plànols Annex

A.1	Proposta seccions indicatives	E: 1/250
A.2	Àmbit de suspensió de llicències	E: 1/2.000

1. ASPECTES GENERALS

1.1 Antecedents

El jardí i la casa de segona residència per Eduard Rosa a Calella de Palafrugell és una obra significativa de l'arquitecte, urbanista i dissenyador de jardins Nicolau Maria Rubió i Tudurí.

Projectada i construïda entre els anys 1955 i 1957, a la part alta de Calella és una casa racional amb un jardí d'esperit mediterrani, clarament noucentista. La casa situada a la part més alta de la parcel·la té una planta allargada amb un cos central de dues plantes i tres eixos. La terrassa del primer pis està recolzada sobre un pòrtic de columnes.

El jardí està organitzat sobre eixos i perspectives que emmarquen l'accés a la casa. Té una avinguda central, amb un lleuger desnivell, vorejat amb xiprers i escales que culminen en la mateixa terrassa i porxo-galeria de l'habitatge. Rubió va projectar una distribució en quarterons per allotjar en cadascun d'ells diferents plantacions. L'eix central arrenca a la part més baixa del jardí amb un petit estany. La finca està envoltada per xiprers.



L'accés a la finca es realitzava des de la carretera que unia Palafrugell amb Calella (avui carrer de Chopitea) per un camí perpendicular a l'eix principal que relaciona casa i jardí.

Actualment, l'accés es realitza per l'av. d'Antoni Joan Rovira seguint l'eix principal, però que a la part més propera a l'avinguda es deforma per salvar la bassa d'aigua que es va situar contraposada a la casa en l'eix vertebrador.



L'immoble està declarat bé cultural d'interès local (BCIL) en l'inventari del Patrimoni Cultural de Catalunya amb el codi IPA-4227. Està inclòs, i identificat amb el codi 115, en el Pla especial de protecció i intervenció en el patrimoni històric, aprovat definitivament el 19/12/2007 (DOGC 5062 de 4/02/2008) i defineix com aspectes a protegir la casa, el pavelló i el jardí geometritzat.

1.2 Justificació de la procedència de la formulació del present pla de millora urbana

L'objecte del present document és ordenar la finca on està ubicada la casa i jardins dissenyats per Rubió i Tudurí de forma unitària i global i situar l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

Malgrat tractar-se d'una peça única i singular del nucli de Calella, el POUM hi establí dos règims urbanístics diferents. Amb l'objectiu d'ordenar la finca de manera global i conjunta i evitar la fragmentació formal del bé protegit s'ha redactat la modificació puntual del POUM núm. 19, que es tramita de manera conjunta amb aquest pla.

La justificació de la procedència del present document és desenvolupar les determinacions que fixa el POUM pel pla de millora urbana PMU b4.3, sense alterar usos principals, aprofitaments, càrregues ni l'estructura fonamental. En concret ha de definir una ordenació del conjunt de forma unitària que potenciï la composició del jardí projectat per Rubió i Tudurí. L'ordenació haurà de donar resposta als següents condicionants:

- L'estructura compositiva del jardí serà l'element que configuri l'actuació.
- La localització de les edificacions hauran de potenciar els elements estructuradors del jardí.
- L'ordenació ha d'evitar l'acumulació en un sòl volum el sostre permès.
- L'actuació s'ha d'adaptar al relleu actual, no es permeten modificacions topogràfiques que transformin la rasant del terreny i alterin la fisonomia del lloc i comportin eliminació de la coberta vegetal.
- Preservar la vegetació singular (xiprers..).
- Els sistemes constructius, materials i cromatisme han d'harmonitzar amb els de la casa.
- La conservació íntegra del jardí geometritzat.

1.3 El planejament urbanístic general vigent

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Palafrugell és el Pla d'ordenació urbanística municipal, el qual es va aprovar definitivament per la Comissió de Territorial d'Urbanisme de Girona en data 22/01/2015 (publicat al DOGC 6841 de 30/03/2015). Posteriorment ha estat objecte de diverses modificacions.

De manera paral·lela a la tramitació del present pla de millora urbana, es tramita la modificació puntual núm. 19 del POUM de Palafrugell en l'àmbit del PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí; amb un doble objectiu:

- Aconseguir que la proposta d'ordenació que es planteja en el sector de pla de millora urbana sigui una intervenció respectuosa amb la composició del jardí projectat per Rubió i Tudurí
- Incorporar la peça dels jardins classificada de sòl urbà consolidat, situada a la cantonada de l'avinguda d'Antoni J. Rovira amb el carrer de Lanzarote, en el sector de Pla de Millora Urbana b4.3.

Un cop aprovada la modificació, l'àmbit del pla de millora abastarà tota la finca dels jardins.



Plànol ordenació de la Modificació puntual núm. 19. O.1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable

1.3.1 PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí

Els objectius que el POUM assenyalava per aquest pla són l'ordenació del conjunt de forma unitària que potenciï la composició del jardí projectat per Rubió i Tudurí. L'ús principal és el residencial i l'hotel·ler com a compatible.

Les dades numèriques del pla són:

- Superfície de l'àmbit: 8.134,60 m²
- Edificabilitat bruta màxima: 0,451 m²st/m²s
- Sostre màxim edificable: 3.665 m²
- Densitat màxima d'habitatges: 27 hab/ha, que representa un màxim de 22 hab.
- El nombre màxim de plantes serà de PB + 2. De forma excepcional es podrà edificar PB + 3 en un màxim del 30% d'ocupació dels edificis construïts al costat de la casa original i d'un 37% d'ocupació dels edificis construïts separats de la casa original.

La regulació de l'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU) està detallada en la següent fitxa de la Modificació Puntual núm. 19 del POUM:

PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí	
Situació	Terrenys situats entre l'avinguda d'Antoni J. Rovira el conjunt d'apartaments anomenats "L'Illa" i el carrer de Lanzarote.
Objectius	<p>Definir una ordenació del conjunt de forma unitària que potenciï la composició del jardí projectat per Rubió i Tudurí. L'ordenació haurà de donar resposta als següents condicionants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'estructura compositiva del jardí serà l'element configurador de l'actuació. - La localització de les edificacions hauran de potenciar els elements estructuradors del jardí. - L'ordenació ha d'evitar l'acumulació en un sol volum el sostre permès. - L'actuació s'ha d'adaptar al relleu actual, no es permeten modificacions topogràfiques que transformin la rasant del terreny i alterin la fisonomia del lloc i comportin eliminació de la coberta vegetal. - Preservar la vegetació singular (xiprers..). - Els sistemes constructius, materials i cromatisme han d'harmonitzar amb els de la casa.
Antecedents urbanístics	Correspon a part de l'àmbit Ub 4.30 / Adapt. Cartogràfica 1999

Superfície	8.134,60 m2
Us principal	Residencial
Usos compatibles	A2 Hotelers



Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,4505 m ² st/m ² s		3.665,00 m ² s		27 hab/ha			22 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial		Protegit	Concertat		
0%	0%	0%	0%	100%	3.665 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²
Incidències / Observacions	<p>El PMU ha d'incorporar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística amb el contingut establert en l'article 81 del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí i l'article 21 del Decret 343/2006, 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.</p> <p>El nombre màxim de plantes serà de PB + 2. De forma excepcional es podrà edificar PB + 3 en un màxim del 30% d'ocupació dels edificis construïts al costat de la casa original i d'un 37% d'ocupació dels edificis construïts separats de la casa original.</p> <p>Aquest sector té l'obligació de restaurar el jardí històric i la conservació del conjunt.</p>								
Mesures ambientals									
Proteccions patrimonials	S'haurà de protegir el bé catalogat com a element singular núm. 115 d'acord amb el que estableix el PEPIPH.								
Agenda									
Processos desenvolupament					Sexeni	Sistema d'actuació			
Pla de Millora Urbana									

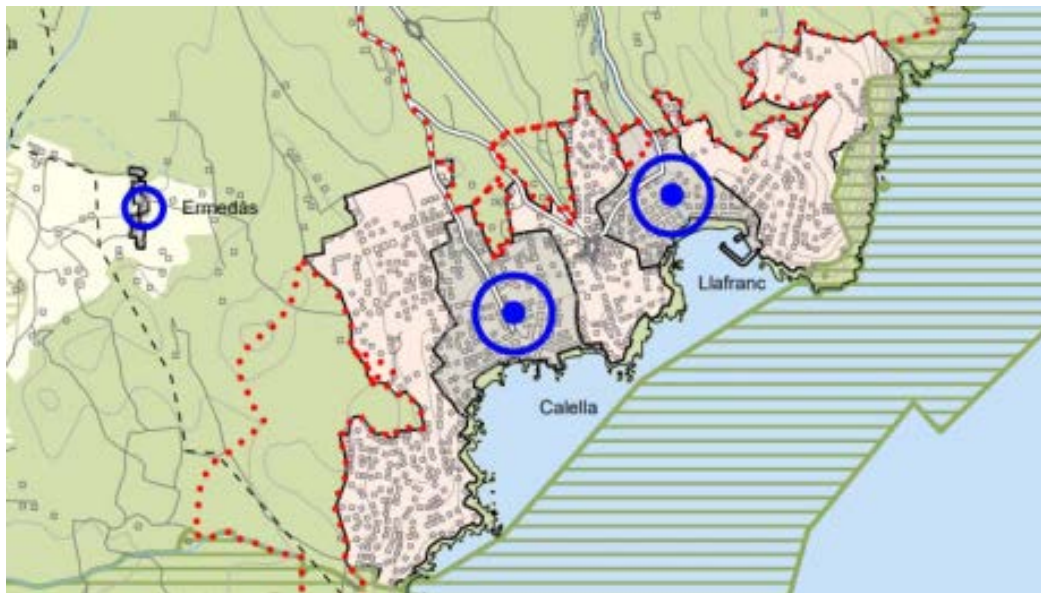
1.4 El planejament territorial

1.4.1 Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

A Palafrugell és d'aplicació el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat pel Govern de la Generalitat el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15/10/2010).

El nucli de Calella el situa dins l'àmbit del sistema urbà de Palafrugell. Pel sistema d'assentaments el pla proposa per a cadascun dels nuclis de població i per a l'escenari 2026, un paper territorial determinat en funció de les seves característiques.

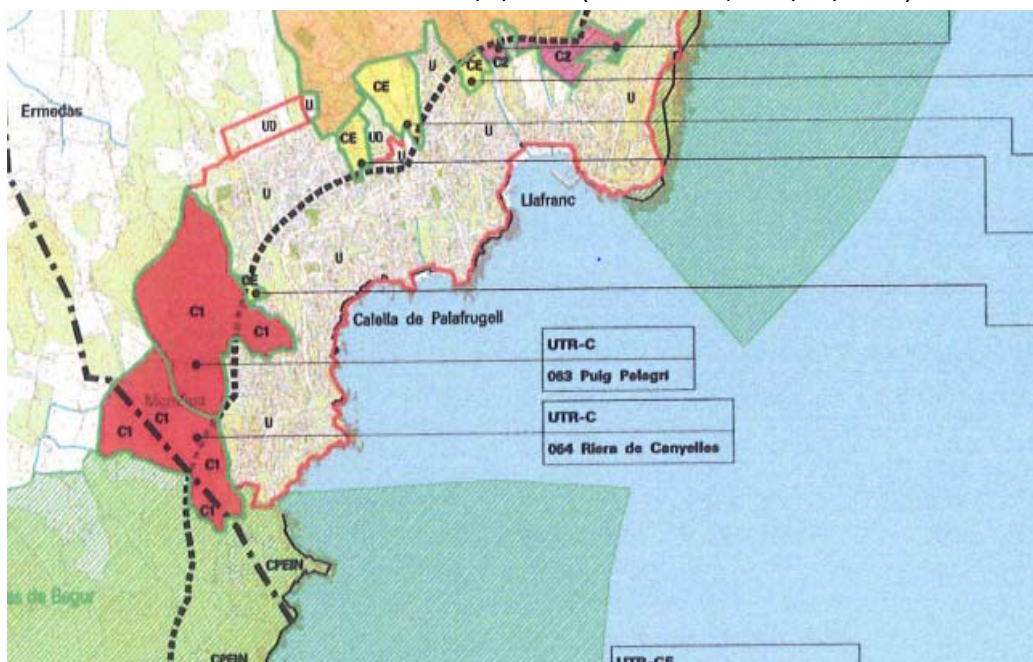
En el nucli històric i extensions de Calella proposa un desenvolupament qualitatiu. D'acord amb aquesta estratègia els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents han de centrar les seves propostes en els canvis d'ús i les reformes urbanes necessàries per a assolir l'objectiu d'optimitzar l'ús de l'àrea existent abans de l'extensió urbana. Les possibilitats de densificació raonable i de generar plusvàlues per canvis d'ús han de ser considerades pels plans d'ordenació urbanística com a eines de gestió encaminades a la millora d'aquestes àrees urbanes.



1.4.2 Pla director del sistema costaner (PDUSC)

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDSUC-1) va ser aprovat definitivament el 25/5/2005. Posteriorment, es va aprovar el segon Pla director urbanístic del sistema costaner que integra el sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDSUC-2).

La normativa que unifica les normes urbanístiques d'ambdós instruments es va aprovar definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat l'1/8/2014 (DOGC 6722, de 7/10/2014).



Plànol O.8 Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner

L'àmbit del present pla de millora és un sòl urbà que es troba dins la franja de 500 metres d'amplada des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre identificat amb la clau U (sòl urbà).

L'article 22.2 estableix que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust haurà de justificar-se en el projecte a través de l'oportú estudi paisatgístic.

Els instruments de planejament derivat en sòl urbà o urbanitzable han d'incloure un estudi paisatgístic degudament valorat per l'òrgan competent.

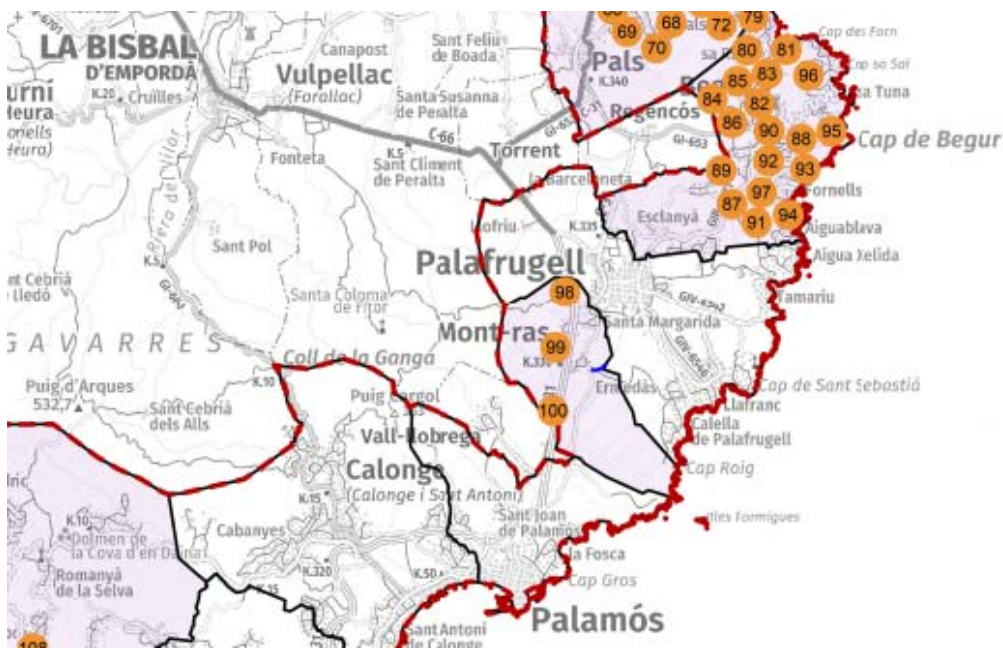
Es conclou que en el marc del PDSUC cal l'estudi paisatgístic en el planejament derivat (PMU).

L'article 24 Efectivitat del superior nivell de protecció establert pel planejament urbanístic general envers el sòl abastat pel Pla Director estableix que:

D'acord amb els objectius i contingut d'aquest document, el planejament territorial i el planejament urbanístic, general i derivat, que es formuli podrà concretar i desenvolupar l'ordenació dels usos i activitats admesos per aquestes normes, i podrà establir normes més restrictives respecte a les determinades en aquest document i en el PDUSC 1- i 2.

1.4.3 Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (PDULG)

L'àmbit del pla de millora està afectat pel Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 28/01/2021.



Plànol O.01 Plànol d'ordenació. Actuacions proposades
 Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

Palafrugell és un municipi adaptat al PTPCG per la qual cosa el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí no hi proposa cap àmbit d'actuació.

Entre altres finalitats el pla estableix les disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de Paisatge de les comarques gironines i les directrius de paisatge incorporades al PTPCG als sòls amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral. El Capítol 22 estableix una normativa d'integració paisatgística dels sòls amb edificació aïllada que esdevé un marc normatiu per aquests municipis. Entre les determinacions d'aquest capítol s'estableix el contingut del següent articulat:

- *article 62 Definició, objectius i principis de la integració paisatgística.*
- *article 63. Criteris de valoració del paisatge per als futurs plans i projectes.*
- *article 64. Criteris generals de la integració paisatgística dels ambients edificats (capítol 23 i dels sòls no ordenats i ordenats (capítol 24).*

En concret l'article 66 de les seves normes diu:

- *2. Amb l'objectiu de posar en valor el paisatge dels ambients edificats, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i minimitzar l'impacte visual, en aquests àmbits el Pla proposa dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels valors reconeguts o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.*

El capítol 23 regula les disposicions per als ambients edificats amb l'objectiu de valorar el seu paisatge, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i minimitzar l'impacte visual. En aquests àmbits el Pla proposa dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels valors reconeguts o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.

El capítol 24 regula les disposicions per als sòls no ordenats i ordenats establint com es desenvolupen així com el contingut del planejament derivat i de l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

La finca objecte del present pla es troba classificada com a sòls no ordenats entre les categories que estableix la normativa del PDULG en l'article 79 "naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats".

L'article 64 de la seva normativa estableix un seguit de criteris generals de la integració paisatgística dels ambients edificats (capítol 23) i dels sòls no ordenats i ordenats (capítol 24); i que el present pla segueix.

D'acord amb les propostes de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, l'ordenació dels volums proposats preserva la dimensió i l'escala del paisatge repartint el sostre admès pel POUM en dos volums situats en la part més plana i propera a l'av. d'Antoni J. Rovira, situant els blocs perpendicularment al vial, permetent les vistes al mar i evitant una façana excessiva al carrer. També l'ampliació de l'habitatge existent s'ha fraccionat per conservar l'aspecte de torre d'estiueig. L'actuació s'adapta al relleu natural de terreny i conserva les terrasses existents projectades per Nicolau Rubió, i no es generen nous murs de contenció. Es proposa conservar la major part de la vegetació existent excepte en les parts de la implantació dels nous volums. La normativa del PMU garanteix la integració de les edificacions noves i existents al fons escènic i al cromatisme de l'entorn amb l'objectiu d'harmonitzar-les amb el caràcter del paisatge i no introduir contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant.

Per un altre costat, l'article 80 de la mateixa normativa estableix que els sòls inclosos en sectors de sòl urbà o urbanitzable el planejament derivat, ja sigui pla parcial o pla de millora urbana, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2a i 3a del capítol 24 de les normes. El PMU s'ajusta a aquestes disposicions.

1.5 El Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric

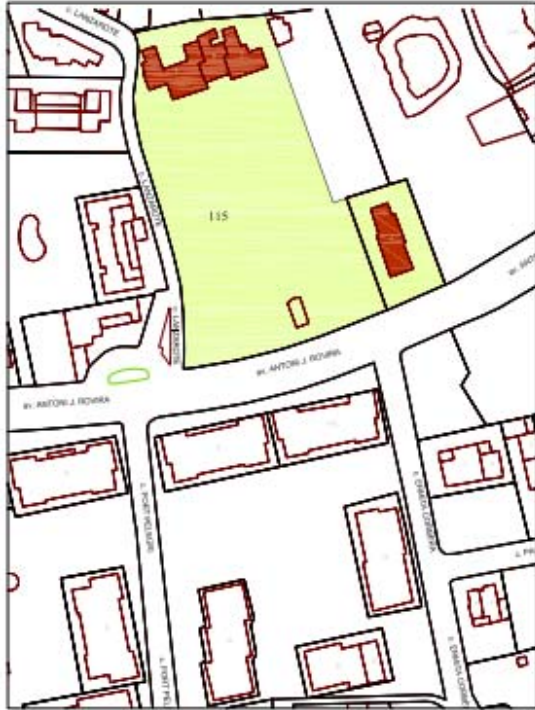
El Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell fou aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió del 24/10/1990 i publicat al DOGC núm. 1401 de 01/02/1991 incloïa en la seva fitxa núm. 115 el bé "Casa i jardí d'Eduard Rosa".

Després de disset anys de vigència aquest pla es va revisar per adaptar-lo a la nova legislació i al nou planejament general, el POUM 2006. Així el text refós del Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 19/12/2007 i publicat al DOGC núm. 5062 del 04/02/2008 (PEPIPH-2007). Aquest manté la protecció de la "Casa, pavelló i jardí d'Eduard Rosa" en la fitxa núm. 115; i descriu el bé com a:

Casa d'estiueig amb jardí. Planta molt allargada amb un cos principal, amb llarga façana; ampli jardí situat al carrer al darrere de la façana. Cos central de dues plantes i tres eixos emfatitzat per una terrassa amb balustrada a nivell de la segona planta, sobre el pòrtic amb fines columnates. A cada costat hi ha sengles cossos d'una sola planta amb predomini de grans obertures apaïssades. Altres dos cossos s'afegeixen perpendicularment a la part posterior de l'edifici. El jardí és molt característic de l'autor: l'avinguda central entre xiprers al fons de la qual es descobreix la casa a un nivell poc més alt i precedida d'una àmplia escala; els espais laterals són geometritzats en rectangles, també en rengles de xiprers, i en alguns llocs limitats per balustrades. Les espècies predominants són el xiprer, l'olivera, el baladre, la fulla vermella i la "gamma americana". El jardí té annex un interessant pavelló més modern en un angle. Algunes edificacions recents deformen el conjunt.

El tipus de bé protegit és el de bé cultural d'interès local; i el nivell de protecció és el "2 – protecció del tipus" amb un grau d'intervenció de *rehabilitació*. Els aspectes a protegir són la casa, el pavelló i el jardí geometritzat. També estableix que:

- *L'aprofitament urbanístic permès es col·locarà de manera que no quedin afectats els elements d'interès que es protegeixen.*
- *Es recomana col·locar-lo a la part lateral interna del jardí.*



EMPLAÇAMENT E: 1/2000



CASA

Número anotació descripció: 2023/011427. Data de descripció: 22/09/2023 11:15:00



PAVELLÓ

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Certificat urbanístic
Codi QR para validació: 82857-598834-180070
Verificació: <https://sede.palafrugell.cat>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmado-BPM de Ayos | Página: 1/2



NÚM. D'IDENTIFICACIÓ 115
DENOMINACIÓ CASA, PAVELLÓ I JARDÍ D' EDUARD ROSA
ADREÇA av. d'Antoni J. Rovira, 12-18; c. de Lanzarote, 2-12
PARCEL-LA 5180106
NUCLI Calella
ÈPOCA 1955-1957
ESTIL post-noucentista
AUTOR Nicolau M. Rubió i Tudurí
ESTAT DE CONSERVACIÓ bo

EDIFICI - Casa aïllada

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Casa d'estiueig amb jardí. Planta molt allargada amb un cos principal, amb llarga façana; ampli jardí situat al carrer al darrera de la façana. Cos central de dues plantes i tres eixos enfalzit per una terrassa amb balustrada a nivell de la segona planta, sobre el pòrtic amb fines columnates. A cada costat hi ha sengles cossos d'una sola planta amb predomini de grans obertures apaisades. Altres dos cossos s'afegeixen perpendicularment a la part posterior de l'edifici. El jardí és molt característic de l'autor: l'avinguda central entre xiprers al fons de la qual es descobreix la casa a un nivell poc més alt i precedida d'una ampla escala; els espais laterals són geometritzats en rectangles, també en rengles de xiprers, i en alguns llocs limitats per balustrades. Les espècies predominants són el xiprer, l'olivera, el baladre, la fulla vermella i la "gamma americana". El jardí té annex un interessant pavelló més modern en un angle. Algunes edificacions recents deformen el conjunt.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

Una de les primeres cases -casa i jardí- projectades per N.M. Rubió i Tudurí (1891-1981) en retornar de l'exili (l'any 1946).

BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

- Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme nº 51, març-abril 1982 (dedicat a N.M. Rubió)
- ESTEBA, Miquel: Calella. Quaderns de Palafrugell, 2001.

QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU - a20, a312, aLC Ocupació de parcel·la Edificació existent, Volumetria específica Configuració flexible plurifamiliar

ORDENACIÓ SECTORIAL

PMU 4.3

NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

TIPUS DE BÉ PROTEGIT	BCIL	
TIPUS DE PROTECCIÓ	NIVELL 2	Protecció del Tipus
TIPUS D'INTERVENCIÓ	Rehabilitació	
DINS DE L'ÀMBIT		

ASPECTES A PROTEGIR

Casa, pavelló i jardí geometritzat

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

L'aprofitament urbanístic permès es col·locarà de manera que no quedin afectats els elements d'interès que es protegeixen. Es recomana col·locar-lo a la part lateral interna del jardí.

Número anotació de sòrbita: 2023011427, Data de sortida: 2/03/2023 11:35:00

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL - Obres - Certificat urbanístic
Código para validación: 82387-5M81X-RC07J
Verificación: <https://sede.palafrugell.cat>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma FirmadoBPM de Adcos i Plaforma. 2/2



1.6 Legislació urbanística

La legislació urbanística d'aplicació i la sectorial amb incidència directa és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 16/2015, del 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.

1.7 Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla

Els plans de millora urbana es desenvolupen a l'art. 70 de la TRLU i als art. 90 i 91 del RLU. Per altra banda, aquests articles sobre plans de millora urbana remetent als que fan referència als plans parcials urbanístics. Així:

- l'art. 70 de la TRLU "Plans de Millora Urbana" remet als art. 65 i 66 del mateix decret llei, exceptuant els punts 3 i 4 de l'art.65 quan a reserves de sòl per a equipaments i zones verdes i espais lliures públics.
- l'art.90 del RLU "Finalitats i Determinacions dels PMU" remet als art. 80 a 83 del mateix reglament, amb l'excepció prevista a l'art.70.7 de la TRLU.
- l'art.91 del RLU "Contingut i documentació" remet als art. 84 a 89 del mateix reglament.

En aquest cas s'han de considerar concretament les determinacions de l'article 70 del TRLU, que estableix:

"Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

.....

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

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

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.”

1.7.1 Finalitat del pla de millora urbana

Aquest pla de millora urbana té per objecte l'establiment de l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, i la conservació del bé patrimonial format per la casa i els jardins dissenyats per Nicolau M. Rubió i Tudurí l'any 1955-57 per encàrrec d'Eduard Rosa. La seva delimitació coincideix amb la parcel·la cadastral núm. 5180106EG1358S i que inclou tot l'àmbit del PMU-b4.3 Jardins Rubió i Tudurí definit pel POUM.

Com s'ha exposat en l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria, l'immoble on hi ha la casa i jardí d'Eduard Rosa estava afectat per un planejament general que conduïa a fragmentar la finca en diferents règims urbanístics. Aquest fet entra en discordança amb els objectius de protegir el jardí geometritzat que determina el Pla Especial de Protecció i intervenció del patrimoni històric i d'ordenar la finca amb un criteri global respectuós amb la composició del jardí projectat. Per altra banda, des del Departament de Cultura de la Generalitat es prescriu que cal deixar el jardí geometritzat sense cap tipus d'edificació.

Així els objectius del pla parteixen de les determinacions de la Modificació Puntual núm. 19 del POUM en l'àmbit del PMU-b4.3 per, anant més enllà, aconseguir una ordenació del conjunt que compleixi amb els objectius del PEPIPH. El pla pretén donar resposta a:

- L'element que ha de configurar l'actuació és l'estructura compositiva del jardí.
- La localització de les edificacions amb la finalitat de potenciar els elements estructuradors del jardí.
- Fragmentació dels volums per assolir la integració amb l'entorn.
- Adaptació de les noves edificacions al relleu existent tot respectant la rasant del terreny i sense alterar la fisonomia del lloc.
- Preservar la vegetació singular del jardí.
- Integració paisatgística de les noves construccions.
- Deixar el jardí geometritzat sense cap tipus d'edificació.

Aquests objectius s'ajusten als apartats a) i b) del punt 1 de l'article 70 del TRLUC, complir amb operacions de rehabilitació i regular la composició volumètrica.

Per altra banda, aquest PMU no modifica cap dels paràmetres bàsics establerts a l'article 251.2 de les NNUU del POUM. D'acord el llistat de paràmetres bàsics del POUM aquest PMU no proposa variacions en els espais lliures, equipaments i sistemes generals, ni al sostre edificable màxim, ni a la intensitat d'ús d'establiments, ni als usos dominants i incompatibles, ni modifica els paràmetres de la zona urbanística regulats en les normes del POUM.

1.7.2 Determinacions del pla de millora urbana.

S'estableixen a l'art. 90 del RLU les determinacions dels plans de millora urbana, que remet a les mateixes que les dels plans parcials i es troben regulades en l'art.80 del mateix reglament:

- Qualificació del sòl amb determinació dels usos principals i compatibles i la seva proporció i amb especificació dels terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel planejament general.
- Índex d'edificabilitat neta
- Densitat neta
- Definició de la parcel·la mínima per a cada una de les zones previstes.
- Dotació mínima de places d'aparcament de vehicles
- Els elements compositius de l'ordenació prevista:
 - Alineacions que pertocin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables.
 - L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els llinars de la parcel·la.
- L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives. Aquestes es poden especificar gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variacions.
- Les alineacions i rasants.

1.7.3 Determinacions relatives als sistemes urbanístics.

El present Pla de Millora Urbana opera exclusivament sobre el sòl privat sense cap incidència sobre els sistemes urbanístics.

1.7.3 Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització.

El present Pla de Millora Urbana intervé en terrenys que disposen de serveis urbanístics i afronten en una via urbanitzada i no requereixen obres d'urbanització..

1.7.4 Documentació

La documentació dels PMU és l'establerta per als PPU, llevat que algun d'ells sigui innecessari d'acord amb la seva naturalesa i finalitats (91.1 RLU), per tant, pot contenir (art. 66 del TRLU i del 84 al 89 del RLU):

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris:
 - Justificació de l'adequació al Planejament urbanístic general.
 - Justificació de la procedència de llur formulació.
 - Informació urbanística, característiques del territori, usos i edificacions existents, estructura de la propietat.
 - Objectius i criteris de l'ordenació, anàlisi d'alternatives, observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, adequació a les directrius art. 9 TRLU, adequació a l'accessibilitat i la mobilitat.
- Els plànols d'informació (86 RLU), d'ordenació (87 RLU) de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (88 RLU).
- L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les

finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris (89 RLU).

- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes de les unes i dels altres (89 RLU).
- La divisió poligonal, si escau (84.2.6 RLU)
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. D'acord amb l'art. 5 de la Llei 9/2003, de la mobilitat, l'art 3 del Decret 344/06, de regulació dels estudis de la mobilitat generada i l'art. 66.h del TRLU, el PMU ha de contenir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental. D'acord amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, els PMU no estan subjectes a avaluació ambiental i, per tant, el present document només conté l'informe ambiental.
- La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
- Si el PMU és d'iniciativa privada, a més a més, ha de contenir la documentació prevista a l'art. 102.1 del TRLU (Estructura de la propietat, viabilitat econòmica, compromisos que s'adquireixen, garanties de les obligacions contretes).
- Per donar compliment al que disposa a l'art. 8.5.a del TRLU, el PMU conté un document comprensiu sobre els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments, així com un resum de l'abast de llurs determinacions.

En el present pla de millora urbana no és necessari incloure el document d'avaluació econòmica i financera, ni pressupost, ni pla d'etapes ni divisió poligonal en tant que les determinacions del mateix no tenen cap implicació econòmica que requereixi la seva avaluació, i que tampoc comporten cap repercussió sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, és en aquest sentit que no s'incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica.

1.7.5 Tramitació. Especificats de procediment del plans derivats d'iniciativa privada.

La tramitació i terminis se subjectarà al que estableix als art. 85, 89, 90 i 102 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El present pla és d'iniciativa privada, la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament de Palafrugell, no incorpora cap projecte d'urbanització perquè no inclou cap sistema dins el seu àmbit, i no està subjecte a avaluació ambiental al no trobar-se dins dels supòsits exposats a l'art.5 de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental.

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

2.1 Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit d'actuació se situa a la part central del nucli urbà de Calella, a la meitat de l'amfiteatre natural que envolta les seves platges. La finca es situa just per sobre l'av. d'Antoni J. Rovira, entre les cotes 40 i 48.

La seva superfície és de 8.134,60 m² amb una forma pràcticament rectangular amb el costat llarg en la direcció del pendent. Està limitat al sud per l'av. d'Antoni J. Rovira i a l'oest pel carrer de Lanzarote; mentre que a l'est i al nord limita amb finques privades de blocs plurifamiliars aïllats. Així el conjunt de l'àmbit confina amb sòl urbà consolidat i edificat.



Plànol de situació de l'àmbit del PMU en relació al nucli de Calella



El seu emplaçament privilegiat en el declivi entre la plana de Santa Margarida i les platges de Calella li proporciona unes vistes excepcionals. El seu entorn està format per una amalgama d'edificacions aïllades amb jardins i piscina: condominis, cases aparellades o en filera, blocs, hotels... que envolten el nucli primigeni de Calella, antic poble de pescadors.

2.2 Els orígens - Jardí i casa per Eduard Rosa

L'any 1957 l'arquitecte i paisatgista Nicolàs M. Rubió i Tudurí va dissenyar una casa d'estiueig amb jardí per Eduard Rosa als afores del nucli de Calella. Aquesta finca és l'àmbit del present pla.

L'any 1942 l'industrial Eduard Rosa Balaciart va comprar uns camps a Palafrugell, entre Ermedàs i Calella. La seva esposa Joaquina Fina Vergés era originària del mas Fina d'Ermedàs. La primera obra que es va realitzar a la finca va ser construir la tanca perimetral, llicència del 21/09/1948.

A les imatges de 1945 s'aprecia la situació de la finca envoltada d'altres camps de conreu de secà. L'accés a la finca es feia des de la carretera que unia Palafrugell amb Calella (avui carrer de Chopitea) per un camí que la vorejava per la seva part sud en direcció al puig Pelegrí.



El propietari coneixia l'arquitecte i paisatgista Nicolàs M. Rubió i Tudurí que havia realitzat el jardí de la seva casa al carrer Manacor de Barcelona l'any 1955. Així li va encarregar el projecte d'una casa granja amb un hort-jardí per l'abastament familiar, allunyada del model de casa d'estiueig dels inicis del turisme: un

gran casal amb jardí per l'entreteniment familiar i l'admiració dels amics i coneguts. Aquesta voluntat es reflecteix en el títol dels plànols que varen servir per obtenir la llicència municipal el 23/11/1957: "Casa granja para colono y vivienda de fin de semana para el propietario". Aquests plànols figuren tant a l'Arxiu municipal de Palafrugell com a l'Arxiu històric del COAC.

La documentació que figura en el Fons Rubió i Tudurí d'aquest arxiu són:

- H112H_2-09 Casa-Granja para colono y vivienda de fin de semana para el propietario, propiedad de D. Eduardo Rosa en Calella de Palafrugell. 1957 (diversos plànols)
- C511-10-1. Proyecto de fuente y piscina, propiedad de D. Eduardo Rosa en Calella de Palafrugell
- C-511-21-3 Casa de campo propiedad de D. Alberto Rosa. Calella de Palafrugell . 1961 diversos plànols.
- C-551-10-2 Jardí per Eduard Rosa, Calella de Palafrugell 1957

En el disseny i la formulació de l'encàrrec però es van plantejar diferents solucions mentre s'anaven fent les primeres obres d'adequació del terreny. A l'arxiu de la família Rosa Trias hi figuren tres avantprojectes diferents.



El primer és el que estaria més a prop de la idea de "casa de camp", amb els seus bancals sembrats i les seves feixes amb hortalisses.

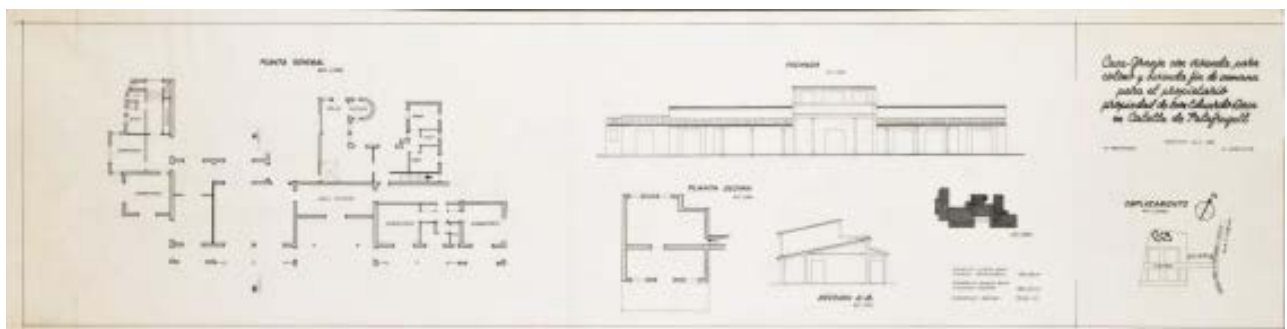
"Finca de Calella prop. Ed. Rosa – Rubió arq. 1957" Arxiu família Rosa Trias



La segona proposta d'un any més tard planteja un jardí més paisatgista de formes irregulars en la línia dels seus projectes de l'època posterior a l'exili.

"Finca Rosa Calella de Palafrugell – Croquis NM Rubió 1956" Arxiu família Rosa Trias

El projecte que s'acabà realitzant és el de l'any 1957. Hem consultat la documentació que figura a l'Arxiu Municipal de l'Ajuntament de Palafrugell, per constatar que la llicència per la construcció de la casa i el jardí fou concedida el 23 de novembre de 1957 amb els mateixos plànols que coincideix que figuren al Fons Rubió i Tudurí del COAC.



Plànol de la llicència d'obres – Arxiu Municipal de Palafrugell

El jardí i la casa projectats de manera unitària per Eduard Rosa a Calella de Palafrugell per l'arquitecte, urbanista i dissenyador de jardins Nicolau Maria Rubió i Tudurí és una de les seves primeres obres en tornar de l'exili. Aquests jardins són especialment interessants en l'obra de Rubió perquè tot i respondre a un estil de jardí regular - que Rubió va desenvolupar principalment durant la seva primera etapa professional entre 1917 i 1937- van ser fets en un període posterior, quan l'estil de Rubió ja havia evolucionat cap a un jardí de paisatge. En els jardins de Calella s'identifiquen clarament tots els principis que Rubió va detallar en el seu llibre *El Jardí Meridional* (Salvat, Barcelona, 1934).

L'encàrrec d'Eduard Rosa d'una casa-granja situa el jardí en un marc rural que fins ara no s'havia donat en les obres de Rubió i Tudurí. Per un altre costat, l'àmplia extensió de la finca i la naturalesa agrícola de l'encàrrec i l'entorn, li permeten recuperar les formes geometritzades dels projectes anteriors a l'exili i posar en pràctica el seu ideal de jardí llatí, de reconciliació amb la naturalesa.

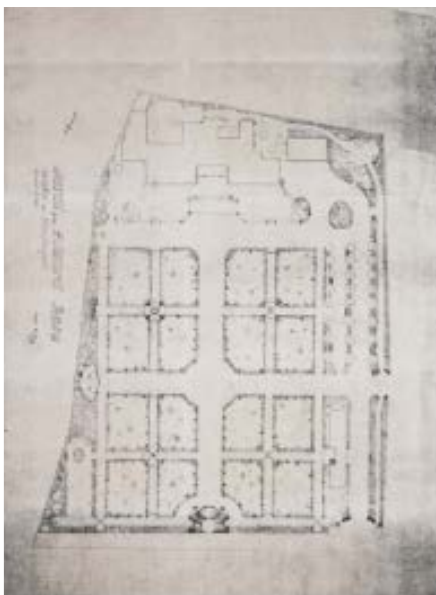
Jardí i habitatge componen un conjunt entre el noucentisme i el colonialisme, formant un lloc dòcil i amable. Tal com diu Josep Bosch a l'article "Rubí versus el paisatgisme llatí" de QAU 151:

Aquest Naturalisme s'ha de formalitzar i serà a través de l'ideal del món grec, llatí i mediterrani que Rubió el concretarà oferint-nos una naturalesa aparentment poc manipulada, en una perfecta harmonia d'equilibri, ordre, escala humana, sensibilitat i límit.

El jardí

El valor principal del jardí resideix en la seva contextualització, en la seva adequació al lloc, clima i història concrets. La casa es situa al capdamunt d'un amfiteatre que s'obre al mar i que s'organitza sobre un eix principal que acaba en una bassa. Dos eixos transversals formen els quarterons de conreu que dominen el rígid jardí deixant a la perifèria els espais d'usos complementaris. Alhora, cadascun dels quarterons estan partits en quatre per dos caminóis en creu que deixen al centre un petit basal amb plantes aquàtiques (paraigüets).

Tota la vegetació reforça aquesta composició que se situa sobre el suau pendent de la topografia original. La plataforma superior, on se situa l'edificació, està formada per una catifa de gespa ornamentada amb arbres individuals i plantes de flor. Aquesta terrassa està limitada per una barrera arbustiva que s'obre en la part de l'entrada de la casa. Una suau escalinata materialitza la transició entre la casa i el jardí iniciant l'eix central. Els eixos i els límits de la finca es defineixen amb xiprers mentre que els laterals dels quarterons amb combinacions de plantes aromàtiques: lavanda, sàlvia i romaní. El seu interior es destinava inicialment al conreu, actualment inclou una combinació d'arbres fruiters: oliveres, ametllers i cirerers. Als espais irregulars entre la graella de parterres i el límit de la finca que es destinaven en el projecte inicial a elements complementaris com glorietses, gelosies i emparrats, ara estan ocupats per grups d'arbustos i arbres. A més dels quatre petits bassals al centre dels quarterons hi ha tres peces d'aigua: una bassa de 10 x 4,5m al final de l'eix central (antiga piscina); una bassa el·líptica al final oest de l'eix transversal, i la piscina moderna de 10x5m.



Plànol original del projecte – Arxiu COAC



Ortofoto estac actual - ICGC

L'habitatge

L'habitatge de planta allargassada i de color blanc domina la part superior del jardí. Un cos central format per una galeria que inclou l'entrada principal en PB i una terrassa amb barana de balustres de ceràmica a la planta superior, sustentada sobre dos esvelts pilars metàl·lics. A banda i banda dos cossos de PB amb grans obertures tancades per persianes mallorquines corredisses de color blau-verd. Les tres galeries, la central sempre oberta i les dos laterals que apareixen quan s'obren les persianes, materialitzen la transició entre el jardí i la casa, a la que s'accedeix per una àmplia escalinata que forma el punt final de l'eix central.

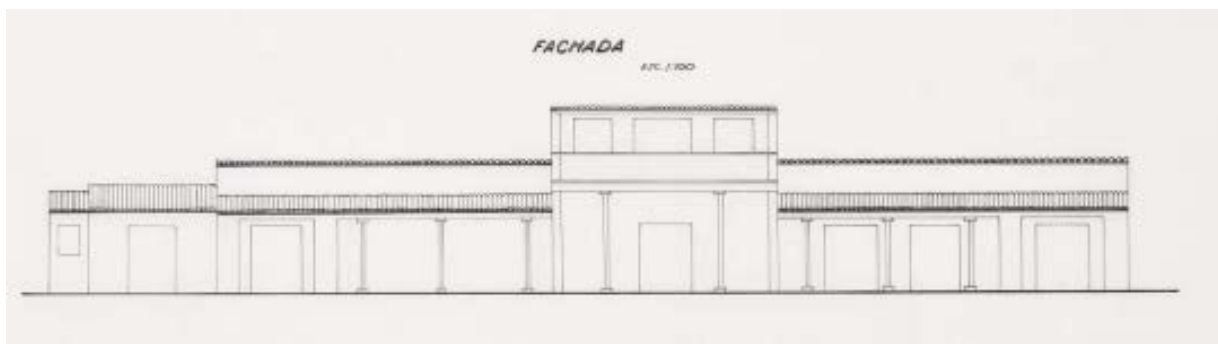
En contraposició a l'ordenada façana principal, la part posterior de l'edificació s'organitza de manera funcional en quatre volums autònoms: dormitori principal, menjador, cuina, i dormitoris del servei.

La permeabilitat de la façana principal aconsegueix que les visuals es desplacin sense solució de continuïtat i en una aparent connexió màgica entre l'interior de l'habitatge i el jardí exterior.



El conjunt dels tres volums formats per la sala-despatx, l'entrada-rebedor amb el seu pis superior i els dormitoris dels fills, constitueixen els elements amb més valor arquitectònic de l'habitatge. L'equilibri que manifesta entre els elements ornamentals i funcionals n'és una mostra. El seu cromatisme i la composició d'obertures és un valuós teló de fons del jardí. La seva conservació és un fonament de l'ordenació proposada.

Tot i així, entre l'habitatge que figura al projecte original i el que finalment es va construir hi ha significatives diferències que cal senyalar. La més essencial és en el cos de planta primera, que en el projecte original eren unes golfes sense cap ús que es transformen un habitatge per convidats amb una àmplia sala menjador, cuina, dormitori i bany. Aquest canvi es fa encara més evident en la façana principal. Mentre que en el projecte la planta superior quasi no apareix, en l'edifici existent, aquest element agafa el màxim protagonisme com a remat final de l'eix central del conjunt de casa i jardí.



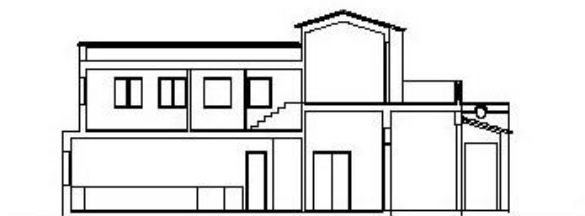
Façana principal del projecte



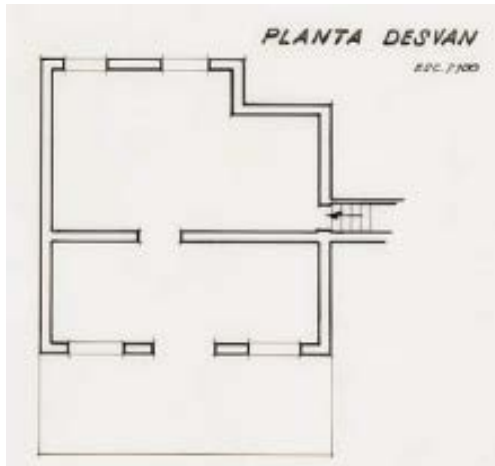
Façana principal actual



Secció central projecte



Secció central actual



Planta pis projecte

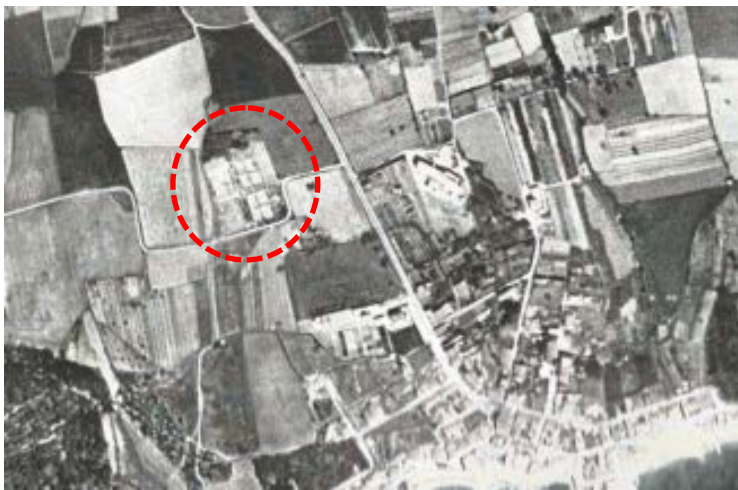


Planta pis actual

2.3 La història

Aquest apartat vol explicar la progressió i els canvis que han succeït en el jardí i l'habitatge, emmarcats en les diferents figures de planejament que l'han afectat.

L'inici se situa en l'any **1942** amb la compra de la finca i la primera obra del **1948** amb la construcció de la tanca. Tal com s'aprecia en el vol de l'any **1956**, les primeres implantacions varen ser tres dels quatre quarterons del jardí, però encara no s'havia erigit ni la casa ni el pavelló.



L'any **1960**, però ja sembla que està consolidat el conjunt de casa i jardí, però encara no el pavelló.



El creixement del nucli de Calella amb l'arribada del turisme i la proliferació dels habitatges de segona residència va provocar la urbanització d'una gran extensió de sòl. Les infraestructures s'estengueren pel territori com la construcció de l'autovia de Calella el 1967. Recordem que la Comisión Provincial de Urbanismo va aprovar el **1962 el Plan General de Ordenación Urbana** conjuntament amb les Ordenanzas municipales de edificación i Normas urbanísticas, que varen substituir les anteriors ordenances de 1914 que havien quedat desfasades.

En aquest punt es produeix el fet que ha afectat de manera més significativa el conjunt de casa i jardí d'Eduard Rosa: **l'obertura de l'avinguda d'Antoni J. Rovira**. A l'Arxiu municipal figura l'expedient del "Proyecto urbanitzación via turística tramo carretera de Palafrugell - Las Artigas" redactat per l'arquitecte municipal Juan Baca Pericot, i que va ser aprovat per la Comisión Provincial de Urbanismo del dia 14 de juliol de **1964**. Amb la seva aprovació es va iniciar el procés d'ocupació de les finques que afectava. Les obres d'urbanització es varen realitzar l'any **1974**.

Tal com es pot veure en l'expedient administratiu, la construcció d'aquest vial va afectar amb una franja d'uns 7 metres tota la banda sud del jardí, retallant els quarterons d'aquesta part. Però l'afectació de més envergadura que ha sofert el jardí i que el va capgirar del tot és el canvi en l'accés. Aquest es realitzava des de la carretera que unia Palafrugell amb Calella (avui carrer de Chopitea) per un camí perpendicular a l'eix principal, i els cotxes accedien fins a la casa i el garatge pel lateral dret del jardí, per un vial emmarcat per baladres.

El canvi d'accés des de l'av. d'Antoni J. Rovira va significar:

- La construcció d'un portal al sud del jardí al costat de la font ornamental.
- La meitat sud de l'eix central es transforma en una prada de gespa
- La intrusió dels vehicles per la part central del jardí, que fins ara s'havien mantingut tangencials.
- La desaparició de la meitat del quarteró sud-est.



Fons ICGC – Superposició de l'ortofoto de 1956 amb el topogràfic actual on es mostra l'afectació de l'obertura de la nova avinguda

Per donar resposta al forts canvis soferts pel municipi, es promou la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat per la Comissió d'urbanisme de Girona l'any **1983**.



Fons ICGC –Ortofoto de 1990 ja amb els grans canvis produïts per l'obertura de l'av. d'Antoni J. Rovira

L'any **1990** el document que s'aprova és el Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric (Comissió d'Urbanisme de Girona de 24/10/1990).

El **1996** els propietaris construeixen una piscina de 10x5m en una part del quarteró nord-oest que ha perdurat fins ara.



Fons ICGC –Ortofoto de 1996 que mostra la construcció de la piscina

L'aprovació l'any **2006** del nou POUM provoca que l'any següent (**2007**) es revisi el Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric (Aprovació definitiva Comissió d'Urbanisme de Girona de 19/12/2007). Aquest document declara la "Casa, pavelló i jardí d'Eduard Rosa" com a Bé Cultural d'Interès Local. Tal com s'aprecia a les dues ortofotos següents, des d'aleshores la finca dels Jardins Rubió i Tudurí no ha canviat la seva aparença.



Fons ICGC –Ortofoto de 2007



Fons ICGC –Ortofoto de 2022

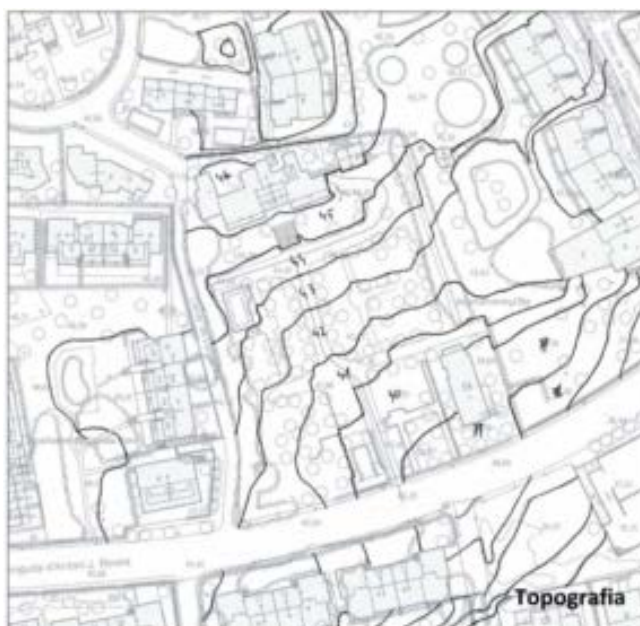
2.4 Estat actual

L'estat actual del jardí i les edificacions són el resultat de la seva creació i de la seva història. L'anàlisi que s'ha fet de l'àmbit ha seguit una sèrie de pautes que s'expliquen tot seguit.

Topografia:

L'àmbit està situat al declivi entre la plana de Santa Margarida i les platges de Calella, i que a manera d'amfiteatre s'obre al mar. Amb un desnivell de 8m, entre les cotes 38 i 46 s.n.m.

La finca posseeix d'unes excel·lents vistes i una orientació privilegiada, mentre que s'insereix en l'escenografia natural d'aquesta part de la Costa Brava.



Entorn edificat:

L'àmbit del pla es situa en una àrea dominada pels condominis de cases o de petits blocs al voltant d'espais comunitaris amb serveis comuns com piscines, pistes esportives o àrees d'esbarjo.

La majoria d'edificacions no sobre passen els 30 m de llargada, la seva alçada màxima és de tres plantes, i es situen perpendiculars al pendent.



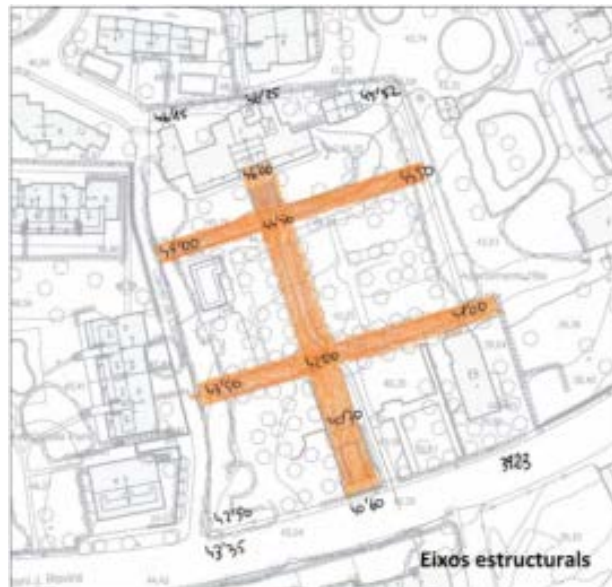
Eixos estructurals:

La composició del jardí es fonamenta en tres eixos.

El principal, de nord a sud segueix el pendent de la finca, amb l'habitatge a l'extrem superior i la bassa a l'extrem inferior. La seva funció és relacionar el jardí i amb l'edificació conduint les vistes de la casa cap al mar. Supera un desnivell de 5,40 m.

L'eix secundari central forma amb el principal l'estructura bàsica del jardí de quatre quarterons.

L'eix secundari superior separa la casa i la seva plataforma de gespa de la resta del jardí.



Arquitectura i elements singulars:

Els principals elements arquitectònics que es conserven del jardí són:

L'habitatge a la part superior, amb la simetria formada pels dos volums amb galeria i el cos central que sobresurt del conjunt.

La rampa-escalinata que baixa de la casa al jardí.

Els quarterons superiors amb dues balustrades al creuer amb l'eix central.

Les dues basses, la més gran al final de l'eix principal i la petita al final de l'eix secundari.

Els quarterons sud força desdibuixats.



Vegetació existent en valor:

La base del jardí són els xiprers que emmarquen els seus dos eixos estructuradors, i la tanca perimetral. Es complementa amb les oliveres que es reparteixen pels quarterons, i els elements singulars com pins, plataners, roures i magnòlies. Els arbusts se situen en les vores de la plataforma de gespa i dels quarterons, que estaven destinats a les plantes de cultiu complint amb la funció d'hort que tenia tot el conjunt.



Síntesis:

De la compilació dels aspectes anteriors s'obté una imatge del jardí amb el reconeixement del valor de les seves diferents parts i zones. Les parts amb més interès se situen al davant de la casa, els quarterons septentrionals, els eixos i la vegetació, mentre que el sud i els vorals del jardí resten les parts que han sofert més intervencions i/o que s'han desfigurat.



2.5 Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos dins de l'àmbit corresponen a una única propietat i en representació seva, el promou :

- La societat: EXCELENT PROMOCIO CALELLA SOCIEDAD LIMITADA
- Domicili: Plaça Marquès de Camps, 3, 17001 Girona CIF: B09956772

Documentació cadastral:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5180108EG1356S0001TT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

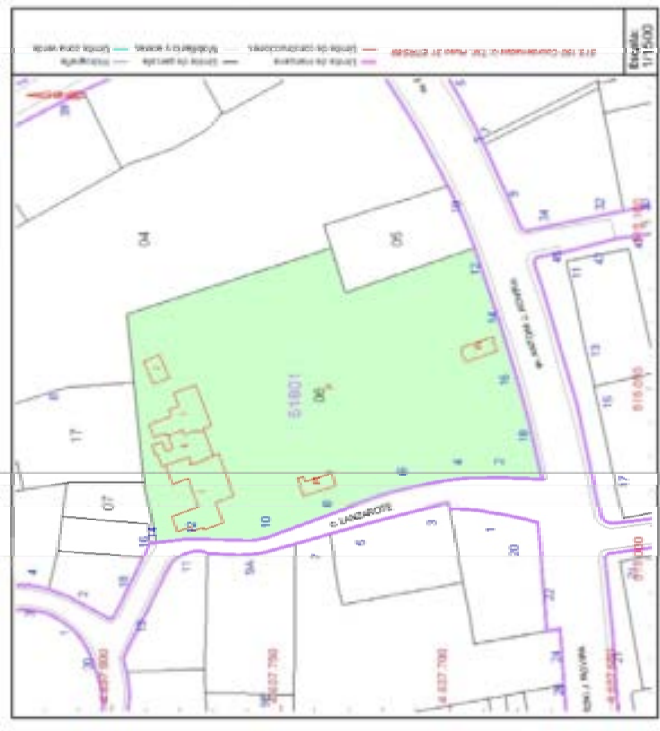
Localización:
 AV ANTONI J. RIVIRA 16
 17210 PALAFRUGELL (GIRONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 508 m2
Año construcción: 1907

Destino	Superficie m ²
VIVIENDA	487
VIVIENDA	75
DEPORTIVO	26

PARCELA

Superficie gráfica: 7.777 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal



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

3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Objectius i criteris de l'ordenació.

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, situant l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

L'àmbit del pla coincideix amb la delimitació de la finca que ocupen la casa i el jardí dissenyat per Rubió i Tudurí amb una superfície total de 8.134,60 m². Les seves determinacions deriven de les establertes a la Modificació puntual núm. 19 – Àmbit PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí del POUM de Palafrugell.

El present pla proposa qualificar tot el sòl del seu àmbit amb una nova especificitat d'aquesta subzona, amb la clau R43c3; a l'efecte de contemplar una regulació conjunta per tota la finca i permetre una millor implantació dels volums edificats amb el doble objectiu de respectar el bé protegit i integrar les noves construccions en el paisatge de Calella.



Plànol ordenació de la Modificació puntual núm. 19. O.1 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable

Les dades numèriques del pla es troben definides a la següent taula:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,451 m ² st/m ² s		3.665 m ²		37 hab/ha		30 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre		habitatges de protecció			
Total	V	E	X	Residencial		Protegit	Concertat		
0%	0%	0%	0%	100%	3.665 m ²	0%	0 m ²	0%	0 m ²

Taula de característiques de la fitxa del PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí del POUM

Per un altre costat, l'àmbit també està afectat per la regulació d'altre planejament:

Les determinacions del PEPIPH-2007 són la rehabilitació amb un nivell de protecció de 2, i la distribució de l'aprofitament urbanístic de manera que no quedin afectats els elements d'interès.

La proposta també dona resposta a les disposicions del PDULG-2021 recollides de manera especial als capítols 22, 23 i 24.

3.2 Alternatives d'ordenació

L'estudi del jardí que es realitza en l'apartat 2.4 "Estat actual" de la memòria de la informació donen un seguit de pautes fonamentals per l'ordenació del conjunt. Així partint de les determinacions del POUM pel PMU-b4.3 i pel sòl edificable R43, es busca complir amb els objectius de protecció del PEPIPH i de les pautes d'integració paisatgística del PDULG. Les tres propostes que es valoren tot seguit es recolzen en els següents criteris:

- L'element que ha de configurar l'actuació és l'estructura compositiva del jardí.
- La localització de les edificacions volen potenciar els elements estructuradors del jardí.
- Fragmentació dels volums per aconseguir la integració amb l'entorn.
- Adaptació de les noves edificacions al relleu existent tot respectant la rasant del terreny; i sense alterar la fisonomia del lloc.
- Preservar la vegetació singular del jardí.
- Integració paisatgística de les noves construccions.

3.3.1 Proposta A – POUM



Aquesta proposta recull per un costat l'ordenació del POUM que situa un bloc al costat sud-oest i la directriu del PEPIPH de situar l'aprofitament urbanístic a la *part lateral interna del jardí* (costat est).

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Ampliació de la casa i habitatge annex amb un sostre de 1.000 m²
- Bloc sud-oest POUM de 31x14 i PB+2 amb un sostre de 1.300 m²
- Bloc est PEPIPH de 31x14 i PB+2 amb un sostre de 1.300m²
- Total edificat 3.600 m²

Tot i que amb aquesta ordenació es conserven tres dels quarterons, cal tenir en compte que no queda cap espai per destinar a usos d'esbarjo comunitaris. La situació del bloc est de tres plantes d'alçada davant de l'habitatge annex deixa aquest en una situació secundària i separada del jardí. Un altre inconvenient d'aquesta proposta és que el bloc, per les necessitats de les seves dimensions, s'ha de situar sobre el límit del quarteró deixant aquest truncat. Tot i que aquesta opció respecta les determinacions del planejament general i derivat que afecta l'àmbit, la composició de volums trenca la simetria del jardí i l'equilibri dels volums edificats. I el bloc est es situa a una cota excessivament elevada amb el desfavorable impacte

paisatgístic que això representa. Tampoc dona compliment a la prescripció del Departament de Cultura de la Generalitat de deixar el jardí geomatitzat lliure d'edificacions.

3.3.3 Proposta B – SUD



Aquesta proposta recull les directrius del PDULG i el bloc del POUM.

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Ampliació de la casa i habitatge annex amb un sostre de 1.000 m²
- Dos Blocs simètrics de 31x14 i PB+2 amb un sostre total de 2.604 m²
- Total edificat 3.604 m²

Aquesta opció busca l'equilibri entre l'aprofitament que permet el POUM i les determinacions d'integració paisatgística que fixa el PDULG.

L'habitatge principal manté la seva situació rellevant sobre el jardí. La continguda ampliació en la seva part posterior no altera el caràcter escènic de la façana davantera com a colofó de l'eix principal del jardí. En situar l'edifici annex en substitució de l'antic garatge no altera l'equilibri de la composició primigènia.

La major part del sostre edificable se situa en dos blocs de dimensions contingudes, 434 m² d'ocupació i 10 m d'alçada cadascun, a la part inferior de la finca seguint les directrius del PDULG amb el doble objectiu de buscar el menor impacte paisatgístic i el reforç de la composició geomètrica del conjunt amb una disposició simètrica amb relació a l'eix principal. En el lateral oriental del jardí se situa l'àrea comunitària d'esbarjo, seguint i completant l'estructura formada pels quarterons.

Aquesta opció no ha estat acceptada pels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura atès que demanen que el jardí original quedi lliure d'edificació.

3.3.2 Proposta C – EST



Aquesta proposta recull la directriu del PEPiPH i dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura de situar l'aprofitament urbanístic a la part est i nord del jardí.

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Bloc plurifamiliar aïllat al costat est amb un sostre màxim de 2.300 m²
- Bloc plurifamiliar annex i habitatge a conservar amb un sostre màxim de 1.365 m²

Aquesta alternativa permet conservar la totalitat del jardí geometritzat sense cap edificació.

El sostre edificable se situa en el costat est del jardí i que originalment ocupava el camí d'accés a l'habitatge i el garatge des del portal de la finca; amb l'objectiu de conservar de manera íntegra la part geometritzada del jardí. A la cantonada nord-est, entre les dues construccions, es situa la part de jardí comunitari destinat a instal·lacions i edificacions auxiliars.

Aquesta ordenació dona compliment a les recomanacions que estableix la fitxa 115 del PEPIPH-2007. Els tres volums edificats no alteren la compacitat del jardí i respecten la jerarquia de la seva composició.

També s'ajusta a les disposicions del PDULG-2021. Les noves edificacions se situen a l'entorn del jardí que es vol conservar, íntegrades amb les existents i en el punt del menor impacte paisatgístic. Allunyades de la visibilitat des de l'avinguda d'Antoni J. Rovira i properes al nou punt d'accés que es crea al final del carrer Lanzarote.

S'ha escollit aquesta ordenació com a la més adient en donar resposta als postulats del planejament territorial i municipal que afecta el conjunt. S'aconsegueix situar el sostre repartit amb volumetries diverses tot evitant una imatge plana i amorfa, i alhora es crea un conjunt unitari, coherent i equilibrat entre el bé històric i les noves edificacions. Aquestes se situen de manera que provoquin el menor impacte paisatgístic i s'integrin de la millor manera al seu entorn.

3.3 Estructura general de l'actuació

El sostre que permet el planejament vigent i que hem vist que és de **3.665,00 m²** es reparteix en dos emplaçaments diferents: un bloc plurifamiliar situat al costat est del jardí i un bloc a la part posterior de l'habitatge existent. Aquesta ordenació vol respectar al màxim les parts millor conservades del bé al mateix temps que integrar les noves construccions al paisatge del seu entorn.

Tal com es justifica a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, l'opció que s'ha escollit és la que dona una millor resposta a aquests objectius fonamentals.

Proposta d'ordenació: La proposta parteix del plànol de síntesi dels estudis previs i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística. El sostre edificable se situa en el costat est del jardí i que originalment ocupava el camí d'accés a l'habitatge i el garatge des del portal de la finca; amb l'objectiu de conservar de manera íntegra la part geometritzada del jardí. A la cantonada nord-est, entre les dues construccions, es situa la part de jardí comunitari destinat a instal·lacions i edificacions auxiliars.

El sostre permès per la normativa vigent segueix el següent esquema:

Bloc plurifamiliar aïllat: el bloc es situa de manera tangencial a la part central del jardí i a tocar del límit est de la finca. Per seguir la seva topografia es desenvolupa de manera esglaonada.

L'habitatge: l'ordenació proposada obliga a conservar la crugia més propera al jardí composta pels tres volums formats per la sala-despatx, l'entrada-rebedor amb el seu pis superior i els dormitoris dels fills.

Bloc plurifamiliar annex: es situa al darrera de la part que es conserva de l'habitatge amb una alçada de planta baixa i tres plantes pis.

Aquesta ordenació dona compliment a les obligacions que estableix la fitxa 115 del PEPIPH-2007. Els tres volums edificats no alteren la compacitat del jardí i respecten la jerarquia de la seva composició.

També s'ajusta a les disposicions del PDULG-2021. Les noves edificacions se situen a l'entorn del jardí que es vol conservar, íntegrades amb les existents i en el punt del menor impacte paisatgístic. Allunyades de la

visibilitat des de l'avinguda d'Antoni J. Rovira i properes al nou punt d'accés que es crea al final del carrer Lanzarote.

S'ha buscat la creació d'un conjunt unitari amb una imatge coherent definida i equilibrada, amb la mínima alteració del sòl. Es protegeix la vegetació existent i es minimitzen les tals de l'arbrat existent. Els blocs s'adapten a la topografia existent defugint l'aparició de talussos i murs de contenció excessius. Excepte en les rampes d'accés al soterrani, no s'altera el perfil natural del terreny. Les construccions auxiliars com pèrgoles i piscina se situen a la cantonada nord-est entre les dues construccions, a redós de la tanca de xiprers. La vegetació existent garanteix la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors.

3.4 Descripció de l'ordenació.

Tot l'àmbit del pla es qualifica amb una nova clau urbanística dins la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca clau R43. Així s'estableix una nova especificitat **R43c3** dins aquesta subzona que serà d'aplicació dins l'àmbit del present pla.

La parcel·la mínima serà l'existent, el sostre màxim edificable en tota ella serà de 3.665,00 m² que es corresponen amb el sostre i densitat màxims que permet el POUM actualment. Mentre que la densitat màxima es fixa en 30 habitatges.

Al plànol O.2 s'assenyalen els sis àmbits d'ordenació:

Àmbit A Espai lliure de protecció. Es correspon amb la part del jardí original ocupada pels quarterons. No es permeten els moviments de terres i l'alteració de la topografia original. S'ha de conservar la vegetació i els elements existents. No es permet la construcció de nous paviments, sols es permet la seva modificació per millorar la recollida d'aigües pluvials. Tot l'espai serà d'ús comunitari a excepció de la plataforma superior associada a l'habitatge original que podrà ser d'ús privatiu dels seus habitatges.

Àmbit B Espai lliure de construccions. Es correspon amb la part del jardí més propera a l'edificació original. No es permet cap classe d'edificació auxiliar. Els moviments de terres no generaran desnivells superiors a 1,00 m excepte a la part de la rampa del garatge.

Àmbit C Espai lliure privat. Es correspon amb la part del jardí destinada a encabir les edificacions auxiliars i les instal·lacions. Les edificacions auxiliars tindran una ocupació màxima del 12%. Els acabats de façana admesos són els materials petris de color clar, la fusta natural o el formigó natural. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 3,00 m i la seva coberta serà plana.

Àmbit D Habitatge a conservar. És la part que es conserva de l'habitatge original projectat per Rubió i Tuduri i que està format pels tres volums que contenen la sala-despatx, l'entrada-rebedor amb el seu pis superior i els dormitoris dels fills, i que es correspon amb la primera crugia que dona al jardí i que conté les galeries. Aquesta part s'integrarà amb els habitatges que ocupin la planta baixa del bloc plurifamiliar annex.

Àmbit E Bloc plurifamiliar annex. Es correspon amb la nova edificació situada darrera la part de l'habitatge que es conserva. La seva alçada és de planta baixa i tres plantes pis. El gàlib màxim de l'edificació és l'assenyalat en el plànol d'ordenació "O.1 – Zonificació i edificació"

Àmbit F Bloc plurifamiliar aïllat. Es correspon amb el bloc que es situa a la dreta del jardí geometritzat. La seva alçada és de planta baixa i dues plantes pis en la part més propera a l'av. d'Antoni J. Rovira i de planta baixa i tres plantes pis a la resta. El gàlib màxim de l'edificació és l'assenyalat en el plànol d'ordenació "O.1 – Zonificació i edificació". La seva volumetria i composició de façanes ha de donar resposta a la geometria del jardí protegit que té al davant.

En l'àmbit del pla són d'aplicació els paràmetres urbanístics generals del Títol IX de les NNUU del POUM.

Finalment, la proposta d'ordenació plantejada distribueix en el seu àmbit l'aprofitament que hi permet el vigent POUM tot complint amb les determinacions de protecció del Pla especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí. No es modifiquen els usos admesos.

Per tant, podem dir que aquest pla de millora urbana no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, segons establert a l'article 70.4 del TRLU.

Xarxes de serveis: Com s'ha dit la intervenció del present pla de millora urbana es limita a regular implantacions en un sòl privat sense cap afectació a la xarxa viària, en un solar que disposa de tots els serveis d'infraestructura, de manera que no cal redactar ni tramitar un projecte d'urbanització.

3.5 Mobilitat.

D'acord amb el decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada, aquest planejament derivat no té l'obligació d'incorporar un estudi de mobilitat generada específic, aspecte, per altra, part absolutament lògic perquè no es genera cap nova vialitat rodada i es manté l'existent.

3.6 Informe ambiental.

Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol.

De conformitat amb l'apartat 6.c primer de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a (plans que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais xarxa Natura 2000) que es refereixen només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

El present Pla Especial és un instrument de planejament derivat que desenvolupa les previsions del POUM de Palafrugell que va ser sotmès a la corresponent avaluació ambiental, i en els termes de l'apartat 6 de l'addicional vuitena de la Llei 16/2015 no ha de ser objecte d'avaluació ambiental. No obstant, és l'òrgan ambiental qui pot declarar que no tenen efectes significatius. Per això, prèviament a la tramitació de l'expedient d'aprovació inicial, si escau, l'Ajuntament sol·licitarà informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona.

Per consegüent, la documentació ambiental que ha de contenir el present pla és l'informe ambiental que, d'acord amb l'art.100 del RLU, en plans urbanístics derivats té l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla.

Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU

- a) A les determinacions del planejament general per al sector.

El present Pla de Millora Urbana s'adequa a les determinacions establertes en el planejament urbanístic general vigent, ajustant-se a les determinacions de les observacions de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca (Clau R43).

b) A l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Les determinacions d'aquest Pla no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establertes respectivament als arts, 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del TRLU. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Informe Ambiental

L'àmbit del Pla de Millora correspon a sòl classificat d'urbà consolidat, amb un ús residencial, que té la consideració de solar.

Tal com s'exposa en aquesta memòria, l'objectiu del pla de millora urbana és ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, situant l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí. En definitiva, és un tema de modificar uns gèlids d'implantació de les edificacions que no modifica l'ús de les finques i no genera cap alteració ambiental en l'àmbit on se situa.

L'àmbit s'emplaça en un sòl absolutament consolidat envoltat d'edificacions residencials en parcel·les sobretot aïllades i alguna entre mitgeres i que aquest pla de millora seguirà amb la mateixa tipologia, i per això no provoca cap alteració de l'entorn.

Vist l'abast i objecte del Pla de Millora, es conclou que la proposta del Pla de Millora Urbana no té efectes significatius sobre el medi ambient i que no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6, lletra c), de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 i per tractar-se d'un Pla de Millora Urbana que es refereix només a sòl urbà.

3.7 Quadre de dades

Quadre de característiques del sector

Qualificació: zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca clau R43c3

<u>Superfície</u>	<u>Sostre màxim edificable</u>	<u>Densitat màxima total</u>
8.134,60 m ²	3.665m ² st	22 habitatges

Cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

En funció que el PMU b4.3 definit en el POUM no té l'obligació de fer cessions d'aprofitament urbanístic i que al seu àmbit s'incorpora sòl classificat com a sòl urbà edificable, no li és d'aplicació fer cessions d'aprofitament urbanístic.

3.8 Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

L'art. 102.1 del TRLU estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general, han de contenir documentació específica referida a:

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

L'estructura de la propietat s'ha establert a l'apartat 2.5 d'aquesta memòria i la viabilitat econòmica de la promoció és innecessària per quan aquesta intervenció no genera càrregues a la propietat.

En relació a l'apartat c), els compromisos de la propietat són la restauració dels jardins protegits sota la direcció d'un tècnic especialista en jardins i paisatge; i realitzar el manteniment del conjunt del jardí històric i l'habitatge. Així com a arribar a un conveni amb l'Ajuntament de Palafrugell que permeti l'accés públic al jardí en dies puntuals.

Als efectes de l'apartat d no s'estableixen garanties de compliment de les obligacions concretes.

3.9 Document comprensiu.

D'acord amb el que determina l'art. 8.5.a del TRLUC i per tal de facilitar a la ciutadania el dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics es redacta el present document comprensiu del Pla de Millora Urbana PMU-b4.3 Jardins Rubió i Tudurí, per ser presentat en el tràmit d'informació pública del referit Pla de Millora Urbana, conjuntament amb el seu text complet.

3.8.1 Resum de l'abast de les determinacions del pla

El jardí i la casa que l'arquitecte i paisatgista Nicolau M. Rubió i Tudurí va dissenyar per Eduard Rosa l'any 1957 ocupa la finca situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote. La seva àrea coincideix amb l'àmbit del PMU b4.3 Jardins Rubió i Tudurí definit en la Modificació puntual núm. 19 del POUM.

Els jardins i la casa estan protegits com a BCIL en el Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric de Palafrugell, fitxa núm. 115. Per un altre costat, la finca es troba dins l'àmbit del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

El present Pla de Millora Urbana planteja els següents extrems:

- Desenvolupa les determinacions de la fitxa del POUM amb especial incís a l'estructura compositiva de l'actuació i la localització de les noves edificacions.
- Dona compliment a les determinacions del Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric tot protegint el bé i regulant de manera més detallada els nivells d'intervenció en cadascuna dels parts.
- Es realitza una normativa adaptada al Pla director de sòl no sostenibles del litoral gironí.
- Integrar en un únic document les especificacions dels tres documents de planejament que afecten la finca: POUM, PEPIPH i PDULG.
- S'incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística.
- Aportar els criteris d'ordenació, paisatgístics i mediambientals necessaris per a garantir que les edificacions s'integren adequadament a l'entorn.

El sostre màxim edificable de 3.665 m² i la densitat màxima de 30 hab. s'ajusten als paràmetres de la fitxa del POUM.

Les seves determinacions i documentació compleixen amb les especificacions dels article 90 i 91 del TRLUC.



Plànol d'ordenació O.1 Zonificació - edificació



Plànol d'ordenació O.2 Àmbits d'ordenació

3.8.2 Suspensió de llicències

Segons l'article 8 del decret legislatiu 1/2010 TRLU, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'àmbit objecte de la suspensió de llicències es troba delimitat al plànol A.2 *Àmbit de suspensió de llicències*, coincideix amb la superfície de la parcel·la. La durada de la suspensió de llicències serà des de l'aprovació inicial d'aquest document fins a la data d'inici de la vigència del PMU, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

Girona, abril de 2024

Josep Mariné, arquitecte

I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana d'ordenació b4.3 Jardins Rubió i Tudurí, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen; i que es correspon amb la finca situada a la cantonada de l'avinguda d'Antoni J. Rovira i el carrer de Lanzarote.

Article 2. Marc legal de referència

El Pla de Millora es desenvolupa dintre dels termes establerts en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les posteriors modificacions, així com el Reglament que el desenvolupa.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el POUM de Palafrugell. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determina el POUM de Palafrugell i les seves normes.

Article 3. Documentació

La documentació del Pla de Millora Urbana d'ordenació b4.3 Jardins Rubió i Tudurí està formada per:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Plànols de la informació
- Plànols de l'ordenació
- Plànol Annex

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla s'inicia l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de Bases de Règim Local (LBRL), i mantindrà la seva vigència, de forma indefinida, mentre no es produeixi cap modificació ni del PMU ni del planejament general en el mateix àmbit.

Article 5. Interpretació

Les determinacions del Pla de Millora urbana i concretament d'aquestes normes s'interpretaran conforme les disposicions de la Llei d'Urbanisme.

En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'estarà a allò que consti en els plànols de major escala.

Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla de Millora Urbana en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

Són plànols normatius els plànols d'ordenació O.1 Zonificació, O.2 Àmbits d'ordenació, O.3 Conservació i O.4 Ocupació soterrani.

II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Qualificació urbanística del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica de zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca - Pla de millora urbana b4.3 Jardins Rubió i Tudurí, clau R43c3.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

En aquest document s'utilitzen els acrònims de cada zona i sistema, així com els seus conceptes i definicions d'acord amb els codis d'identificació utilitzats pel POUM de Palafrugell.

III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

Article 7. Disposicions generals dels paràmetres urbanístics

Serà d'aplicació de l'art. 248 al 254 de les NNUU del POUM.

Article 8. Paràmetres d'ordenació

Serà d'aplicació de l'art. 255 al 260 de les NNUU del POUM.

Article 9. Paràmetres propis de la parcel·la

Serà d'aplicació de l'art. 261 al 265 de les NNUU del POUM.

Article 10. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Serà d'aplicació de l'art. 266 al 269 de les NNUU del POUM.

Article 11. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Serà d'aplicació de l'art. 270 al 273 de les NNUU del POUM.

Article 12. Paràmetres referits a l'edifici

Serà d'aplicació de l'art. 284 al 301 de les NNUU del POUM.

Article 13. Paràmetres d'ús

Serà d'aplicació de l'art. 302 al 327 de les NNUU del POUM.

Article 14. Paràmetres específics d'aparcament

Serà d'aplicació de l'art. 328 al 333 de les NNUU del POUM.

IV. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA, SUBZONA UNÍVOCA - PLA DE MILLORA URBANA B4.3 JARDINS RUBIÓ I TUDURÍ, CLAU R43C3.

Article 15. Determinacions específiques

Serà d'aplicació l'article 138 del POUM amb les següents especificats relatives a la subzona R43c3. Pel que fa als paràmetres d'aquesta subzona s'estableixen uns paràmetres específics derivats de la regulació del mateix article 138 del POUM.

Article 16. Definició

Correspon a una subzona que s'ordena a partir de diferents àmbits, d'edificació i d'espais lliures, amb objectius i criteris compositius coincidents. Els àmbits d'edificació es configuren a partir d'ocupacions i nombre de plantes màximes.

Article 17. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'un sol mòdul indivisible, no s'admet cap segregació.

Article 18. Sostre màxim

El sostre màxim edificable és de 3.665 m²st; dels quals 2.023 m²st corresponen al bloc plurifamiliar aïllat de l'àmbit F i 1.642 m²st conjunt format per l'habitatge a conservar i el bloc plurifamiliar annex dels àmbits D i E.

Article 19. Plantes soterrànies

Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, no podran sobrepassar l'ocupació màxima assenyalada en el plànol d'ordenació O.1 "Zonificació - edificació"

Article 20. Àmbits

S'estableixen els àmbits, que s'identifiquen en el plànol O.2 "Àmbits d'ordenació", següents:

- A- Espai lliure de protecció
- B- Espai lliure de construccions
- C- Espai lliure privat
- D- Habitatge a conservar
- E- Bloc plurifamiliar annex
- F- Bloc plurifamiliar aïllat

Article 21. Determinacions específiques de l'àmbit A - Espai lliure de protecció

Es correspon amb la part del jardí original ocupada pels quarterons. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- No es permeten els moviments de terres i l'alteració de la topografia original. Amb les excepcions de les mínimes obres necessàries per millorar els serveis i la recollida d'aigües pluvials dels diferents espais.
- S'ha de conservar l'arbrat i vegetació assenyalada en el plànol "O.3 Conservació". S'haurà de mantenir la tipologia i distribució de les plantacions originals. Sent els vegetals el material principal

del jardí, caldrà vetllar per a la conservació de les espècies originàries i dels exemplars arboris, les masses arbustives i subarbustives, així com el conjunt de les plantes aquàtiques. S'han de recuperar el xiprers de l'eix transversal del costat dels blocs plurifamiliars. El material vegetal forma part de la materialitat del jardí original i la seva reposició només és permesa en casos de mort o per seguretat dels usuaris.

- En el cas de ser necessària la renovació de la vegetació per canvi en condicions microclimàtiques o per afectació de plagues o malures l'espècie de substitució ha de tenir un port, textura, cromatisme, i una variabilitat estacional similar a l'espècie que substituirà. En cap cas es permet la introducció d'espècies al·lòctones i exòtiques.
- Durant el període d'obres que es facin en el jardí i en el global de la propietat, caldrà protegir convenientment les plantacions i en especial els troncs dels arbres i un perímetre ampli de les arrels, amb una tanca que eviti la compactació d'aquestes.
- S'han de conservar els elements assenyalats en el plànol d'ordenació "O.3 Conservació". Les construccions protegides (bassa, font i balustrada) han de recuperar el color blanc original.
- S'han de recuperar i/o reconstruir els quarterons originals, així com els elements malmesos: murs, escales, basses, baranes o paviments, tot respectant el seu caràcter original.
- Les úniques construccions admeses són les piscines i les xarxes d'enllumenat i de reg que s'han d'integrar en el caràcter original del jardí.
- No es permet la construcció de nous paviments, únicament es permet la seva modificació per millorar la recollida d'aigües pluvials.
- No es permet la construcció de soterrani excepte en la part assenyalada en el plànol "O.1 – Zonificació i edificació"
- Tot l'espai serà d'ús comunitari a excepció de la plataforma superior associada a l'habitatge original que podrà ser d'ús particular dels seus habitatges, on les tanques seran vegetals o de fusta.
- Cal eliminar un 20% de la tanca de xiprers del carrer Lanzarote per permetre la visibilitat del jardí històric des de l'exterior de la finca. L'accés de maquinària al jardí històric es realitzarà des d'aquest carrer i per l'eix transversal superior.
- La tanca de l'av. d'Antoni J. Rovira tindrà una alçada màxima de 1,20m opaca, i fins a 1,80 calada amb una permeabilitat mínima del 50% mesurat des de la normal a la tanca. En aquest front de carrer sols es permet un accés per a vianants.

Article 22. Determinacions específiques de l'àmbit B - Espai lliure de construccions

Es correspon amb la part del jardí més propera a l'edificació original. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- No es permet cap mena d'edificació auxiliar.
- Els moviments de terres no generaran desnivells superiors a 1,00 m, excepte en la rampa d'accés als soterrani que es situarà a la part propera al carrer Lanzarote.
- En el límit amb les parcel·les veïnes no es podrà modificar la seva cota actual i s'ha de conservar el talús existent.
- Les tanques seran vegetals o de fusta i s'integraran amb l'edificació principal a la qual serveixen.
- Es permet el seu ús particular.

Article 23. Determinacions específiques de l'àmbit C - Espai lliure

Es correspon amb la part del jardí destinada a encabir les construccions auxiliars i les instal·lacions col·lectives. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- Les construccions auxiliars tindran una ocupació màxima del 10%.
- Es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació a un màxim d'un 25%.
- S'utilitzaran materials, colors i textures que harmonitzin amb l'entorn.
- Els moviments de terres no generaran desnivells superiors a 1,00 m, excepte en les rampes d'accés als soterranis.
- En el límit amb les parcel·les veïnes no es podrà modificar la seva cota actual i s'ha de conservar el talús existent.

Article 24. Determinacions específiques de l'àmbit D - Habitatge a conservar

És la part que es conserva de l'habitatge original projectat per Rubió i Tudurí i que està format pels tres volums que contenen la sala-despatx, l'entrada-rebedor amb el seu pis superior i els dormitoris dels fills, i que es correspon amb la primera crugia que dona al jardí i que conté les galeries. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- El gàlib màxim de l'edificació es dedueix dels paràmetres d'ocupació màxima i nombre de plantes assenyalats en el plànol d'ordenació O.1 "Zonificació –Edificació".
- S'ha de conservar l'estructura de suport de l'edificació. A les façanes s'han de conservar la forma, material i dimensió d'obertures, les peces d'ofici i els elements sortints.
- El color de totes les façanes serà el blanc i el de les obertures serà únic i igual al color original.
- Les galeries s'han de conservar en forma i dimensions, i els tancaments han de mantenir la tipologia de persiana de llibret original.
- Les parts d'aquesta edificació s'integraran als habitatges del bloc plurifamiliar annex.

Article 25. Determinacions específiques de l'àmbit E - Bloc plurifamiliar annex

Es correspon amb la nova edificació situada darrera la part de l'habitatge que es conserva. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- El gàlib màxim de l'edificació es dedueix dels paràmetres d'ocupació màxima i nombre de plantes assenyalats en el plànol d'ordenació O.1 "Zonificació –Edificació".
- La densitat màxima d'aquest àmbit junt al D és de 8 habitatges.
- L'alçada reguladora màxima serà de B+3 = 13,80m
- L'ocupació màxima de la tercera planta pis serà del 30% de la superfície que ocupa el conjunt format per l'habitatge a conservar i el bloc plurifamiliar annex.
- No es permet la coberta inclinada.
- No s'admeten els cossos sortints.
- Els materials, colors i textures s'integraran amb els de l'edifici original situat en l'àmbit D.

Article 26. Determinacions específiques de l'àmbit F - Bloc plurifamiliar aïllat

Es correspon amb el bloc que es situa a la dreta del jardí geometritzat. En aquest àmbit s'aplicaran els següents paràmetres:

- El gàlib màxim de l'edificació es dedueix dels paràmetres d'ocupació màxima i nombre de plantes assenyalats en el plànol d'ordenació O.1 "Zonificació –Edificació".
- La seva volumetria i composició de façanes donarà resposta a la geometria del jardí protegit que té al davant.
- Densitat màxima total 14 habitatges.
- L'alçada reguladora màxima serà:
 - B+2 = 10,00 m
 - B+3 = 13,00 m
- L'ocupació màxima de la tercera planta pis serà del 37% de la superfície que ocupa el bloc plurifamiliar.
- S'utilitzaran materials, colors clars i textures que harmonitzin amb l'entorn.
- No s'admeten cossos sortints tancats. Sols s'admeten cossos sortints oberts a les façanes del jardí amb un vol màxim de 1,4 m.

1 INTRODUCCIÓ

1.1. Objecte

El present Estudi d'impacte i integració paisatgística té com a objectiu que l'ordenació dels jardins Rubió i Tudurí i les edificacions existents i proposades pel pla de millora urbana segueixin els criteris d'integració i impacte paisatgístic d'aquest estudi per tal d'integrar-los al nucli urbà de Calella de Palafrugell i al seu entorn paisatgístic.

1.2. Marc legal

A Catalunya els estudis d'impacte i integració paisatgística (EIIP) són documents tècnics previstos per la legislació sobre paisatge i la legislació urbanística i territorial.

En aquest sentit, es donarà compliment al Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya; al 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; i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme. El primer regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, estableix la finalitat de l'EIIP, determina els supòsits en què aquest són preceptius i en descriu el contingut bàsic.

L'article 44 "Estudis d'impacte i integració paisatgística" de les NNUU del POUM regula els casos on es requerirà la incorporació d'una EIIP. En concret estableix que s'exigirà *en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic: article 4.1 de les Directrius de Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines*. Així, en l'apartat 5. a) del referit article 4.1, s'afirma que *serà preceptiu l'EIIP en el cas d'edificacions que sense superar els paràmetres establerts optessin per una estratègia de singularització i monumentalització d'un element paisatgístic d'especial interès*.

El 28 de gener de 2021 es va aprovar Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDULG) i fou publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021. Entre altres objectius el pla estableix les disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de Paisatge de les comarques gironines i les directrius de paisatge incorporades al PTPCG als sòls amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral. En concret l'article 66 de les seves normes diu:

2. Amb l'objectiu de posar en valor el paisatge dels ambients edificats, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i minimitzar l'impacte visual, en aquests àmbits el Pla proposa dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels valors reconeguts o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.

Per un altre costat, l'article 80 de la mateixa normativa estableix que els sòls inclosos en sectors de sòl urbà o urbanitzable el planejament derivat, sigui pla parcial o pla de millora urbana, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2ª i 3ª del capítol 24 de les normes.

L'article 81 regula el contingut del planejament i de l'estudi d'impacte i integració paisatgística que desenvolupa aquests sòls.

Per acabar, el Ple Municipal de 31/05/2022 va aprovar l'Expedient de suspensió potestativa de tramitacions urbanístiques amb relació a l'adaptació del POUM de Palafrugell al PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí i als principis de desenvolupament urbanístic sostenible en determinats àmbits de sòls no ordenats, al PDU de les activitats de càmping i a una sentència del TSJC, i l'edicte es va publicar al BOP núm. 110 del 9/juny/2022. Aquesta suspensió afecta l'àmbit del PMU b4.3. Jardins Rubió i Tudurí.

Com a complement d'aquest marc legal, en la redacció del present estudi hem seguit les directrius de la "Guia Metodològica de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística" que permet l'elaboració d'un document amb un contingut mínim que permet l'avaluació de l'impacte paisatgístic de l'actuació que ens ocupa.

1.3. Introducció i antecedents

El pla de millora urbana objecte d'aquest estudi es redacta amb l'objectiu principal d'ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, situant l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

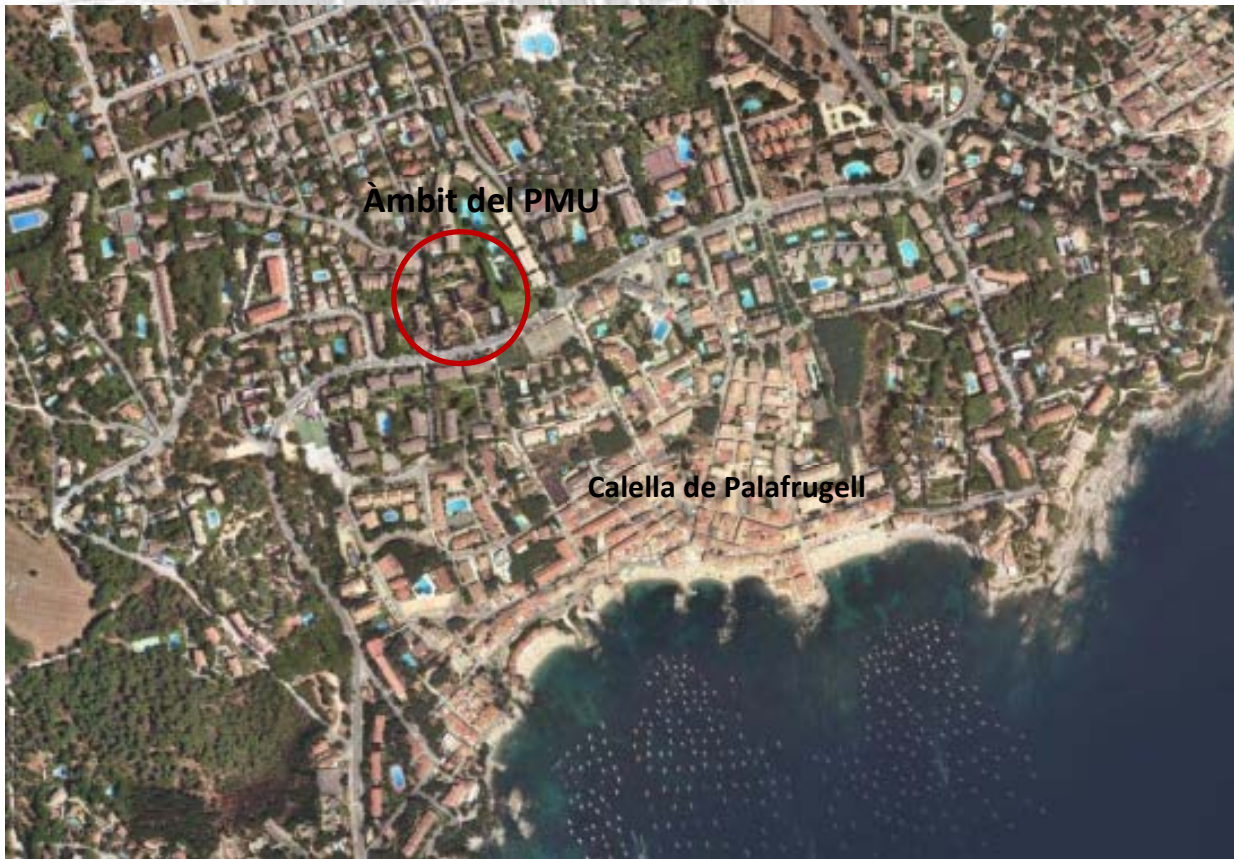
L'àmbit està dins dos règims urbanístics, una part dins el PMU b4.3 i l'altre com sòl urbà edificable i qualificat de zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca clau R43. El pla proposa qualificar tot el sòl del seu àmbit amb una nova especificitat d'aquesta subzona, amb la clau R43c3; a l'efecte de contemplar una regulació conjunta per tota la finca i permetre una millor implantació dels volums edificats amb el doble objectiu de respectar el bé protegit i integrar les noves construccions en el paisatge de Calella.

1.4. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació s'ubica a la part central del nucli urbà de Calella, a la meitat de l'amfiteatre natural que envolta les seves platges. La finca es situa just per sobre l'av. d'Antoni J. Rovira, entre les cotes 40 i 48.

La seva superfície és de 8.112,98 m² amb una forma pràcticament rectangular amb el costat llarg en la direcció del pendent. Està limitat al sud per l'av. d'Antoni J. Rovira i a l'oest pel carrer de Lanzarote; mentre que a l'est i al nord limita amb finques privades de blocs plurifamiliars aïllats. Així el conjunt de l'àmbit confina amb sòl urbà consolidat i edificat.

La topografia presenta el punt més alt a l'extrem nord del sector, on s'emplaça l'edificació existent, i a partir d'aquí els pendents van decaient en sentit sud. La finca s'organitza en diferents plataformes que es corresponen amb l'habitatge, el primer jardí, els vials transversals i els quarters amb arbres i arbustos.



Plànol de situació de l'àmbit del PMU en relació al nucli de Calella



Vista aèria del jardí i la casa en el seu entorn

2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE

2.1. Introducció

El paisatge es defineix per les seves formes, naturals o antròpiques. Tot paisatge està compost per elements que s'articulen entre si. Aquests elements són bàsicament de tres tipus: abiòtics, biòtics i antròpics, que apareixen per l'acció humana.

L'anàlisi del paisatge sempre comporta un bon grau de subjectivitat; tanmateix, s'intentarà abordar el seu estat inicial amb l'anàlisi descriptiva del medi escènic i dels paràmetres que millor defineixen l'aspecte estètic del paisatge: la visibilitat, la qualitat paisatgística i la fragilitat. Entenem per paisatge tot allò que hom percep quan mira el seu entorn, és per tant, un anàlisi força subjectiu, ja que dependrà, en gran part, del grau de sensibilitat de l'observador, de les connotacions perceptives i dels lligams efectius entre l'observador i el paisatge.

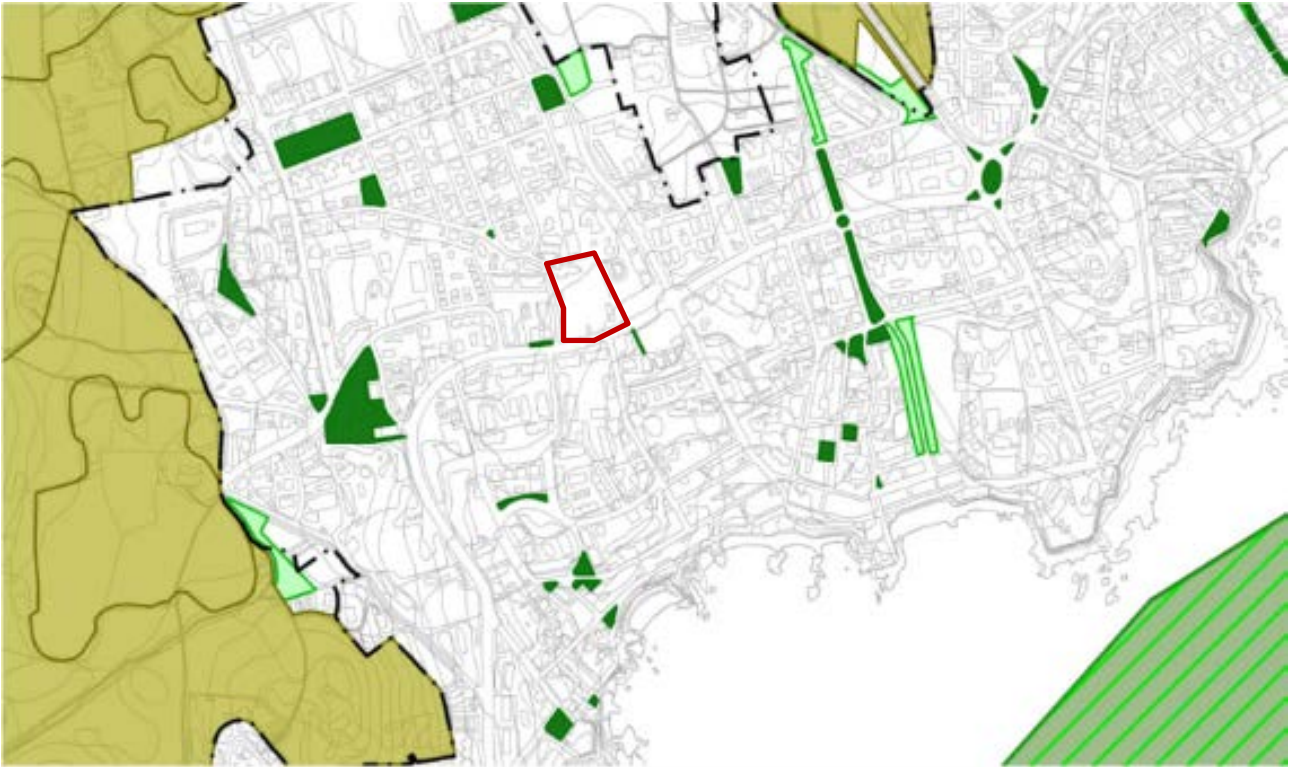
El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, es va aprovar definitivament el 26 de novembre de 2010. Aquest catàleg divideix el territori en diferents unitats de paisatge. En la fitxa de la unitat que forma part del Catàleg, es defineixen els trets distintius i els principals valors en el paisatge. També es defineix el paisatge actual, la dinàmica del paisatge i la seva possible evolució, i acaba avaluant el paisatge on determina debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats. I es concreten els objectius de qualitat paisatgística (que s'inclouen en les Directrius de Paisatge del PTPCG) i proposa mesures (criteris) i accions per assolir els objectius de qualitat paisatgística.

L'àmbit d'estudi es troba dins la unitat de paisatge "7-Costa Brava" (tot i que a la nova versió de l'any 2014 l'anomenen unitat de paisatge 7-Gavarres Marítimes). Com a valors d'aquesta unitat s'esmenten els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu:

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 marítics per gaudir més a prop del mar. Un encant especial tenen les Voltes de Calella de Palafrugell situades davant les platges del Port Bo i d'en Calau, construïdes al segle XIX per a l'aixopluc dels pescadors.

El document estableix com a objectius que afectin l'àmbit del pla conservar la façana marítima, 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. Proposa mantenir i revaloritzar els elements arquitectònics singulars com a elements de referència històrica de la façana marítima com és el cas del jardí de Rubió i Tudurí.

El vigent POUM de Palafrugell incorpora el plànol informatiu "1.05 Elements del paisatge i valors" que, tal com es mostra en la imatge adjunta, el Jardí Rubió i Tudurí se situa al centre dels espais d'interès del nucli de Calella.



Plànol i.05 Elements del paisatge i valors del POUM

2.2. Jardí i casa per Eduard Rosa

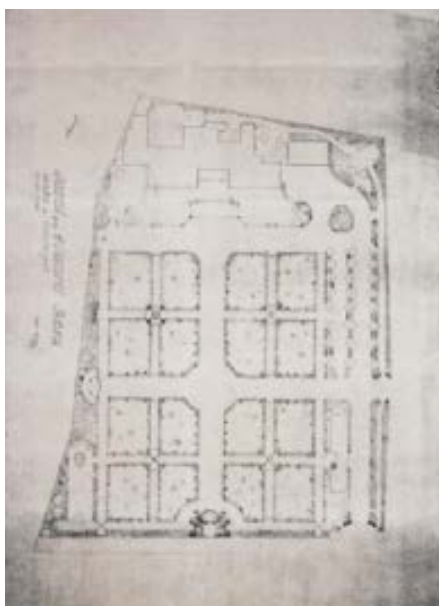
L'any 1957 l'arquitecte i paisatgista Nicolàs M. Rubió i Tudurí va dissenyar una casa d'estiueig amb jardí per Eduard Rosa als afores del nucli de Calella; i l'any 1961 un pavelló en el mateix jardí pel seu fill Albert Rosa. Aquesta finca és l'àmbit del present pla i estudi.



Fotografia àeria de l'època de la construcció del jardí – Font AND Cartoteca del ICGC

L'autor va organitzar el conjunt com un amfiteatre obert al mar i dominat per la casa al capdamunt, sobre una plataforma de gespa. El jardí s'organitza sobre un eix principal amb la casa al capdamunt i una basa amb

font a la inferior. Dos eixos transversals organitzen el jardí en quatre quartons. Aquesta composició es reforça amb la disposició de la vegetació que se situa sobre el suau pendent de la topografia sense alterar.



Plànol original del projecte – Arxiu COAC



Ortofoto estac actual - ICGC

El Jardí

El valor principal del jardí resideix en la seva contextualització, en la seva adequació al lloc, clima i història concrets.



La plataforma superior, on s'emplaça l'edificació, està formada per una catifa de gespa ornamentada amb arbres individuals i plantes de flor.



Aquesta terrassa està limitada per una barrera arbustiva de pitòspor (*Pittosporum tobira*) que s'obre en la part de l'entrada de la casa.



A la façana principal hi ha plantat diversos exemplars de gessamí (*Jasminum officinalis*), mentre que una magnòlia (*Magnolia grandiflora*) de full persistent dona el toc exòtic del jardí.



Una suau escalinata materialitza la transició entre la casa i el jardí iniciant l'eix central. En l'encreuament d'aquest eix amb el primer transversal, dues baranes de balustres emfasitzen el punt de trobada. Aquestes baranes eren de color blanc al seu inici.



El final de l'eix principal està emfatitzat per una bassa amb font, que Rubió va projectar com a piscina. La seva presència està remarcada per quatre xiprers i una combinació de baladres (*Nerium oleander*) i pitòspor (*pittosporum tobira*)



Els elements d'aigua es completen amb una font a l'extrem de l'eix transversal central i quatre petites basses als centres dels quarterons amb paraigüets (*cyperus alternifolius*).



Els elements de construcció del jardí són de materials que busquen la senzillesa i la naturalitat: camins de sauló, murets baixos de pedra seca repartits per tot el jardí evitant concentrar el desnivell en un sol punt, i graons de peces ceràmiques.



La vegetació combina els xiprers en els eixos, amb arbres fruiters com ara i les oliveres, ametllers i fruiters en els quarterons. Els laterals dels quarterons es defineixen amb plantes aromàtiques.

La part superior del jardí està ocupat de l'habitatge d'Eduard Rosa. La part que dona al jardí està formada per un cos central format que inclou l'entrada principal en PB i una terrassa amb barana de balustres de ceràmica a la planta superior, sustentada sobre dos esvelts pilars metàl·lics. A cada costat dos cossos de PB amb grans obertures amb persianes mallorquines de color. Una balustrada i uns òculs remarcats per una lleugera cornisa dona un aire classicitzant al conjunt. Per contra, la part posterior és una agrupació de cossos funcionals que dona resposta al programa de l'habitatge. Les façanes són d'arrebossat pintat de color blanc i la coberta de teula àrab.



2.3. Descripció de l'emplaçament

Tal com s'ha comentat l'àmbit està situat al declivi entre la plana de Santa Margarida i les platges de Calella; i al bell mig del sòl urbà. Al sud-est té el nucli urbà primigeni de Calella i el seu entorn està format per una amalgama d'edificacions aïllades amb jardins i piscina: condominis, cases aparellades o en filera, blocs, hotels... La major part de l'arbrat dels jardins són pins blancs i xiprers.



El jardí i la casa de Rubió i Tudurí s'integren plenament en aquest conjunt heterogeni de vegetació i construccions; i són un dels millors exponents de l'arquitectura relacionada amb el turisme del municipi.

La seva topografia en forma d'amfiteatre el dota d'excel·lents vistes i una orientació privilegiada, alhora que forma una part important del teló de fons d'aquesta part de la costa. L'arbrat i les plantes del jardí constitueix un valuós element del patrimoni vegetal del municipi.

2.4. Components del paisatge

Entenem per components del paisatge aquells aspectes del territori diferenciables a simple vista i que el configuren, que categoritzarem en tres grans blocs: físics (formes del terreny, superfície del sòl, cursos o làmines d'aigua, etc.), biòtics (vegetació i fauna) i humans.

- Físics:

Els terrenys de sector se situen en una zona amb un pendent moderat del 6% que forma part de la caiguda del Pla de Santa Margarida cap al mar; i s'emplaça entre les cotes 39 i 47. Geològicament està constituït per roques ígnies, en concret per granodiorites porfíriques.

- Vegetació:

Tal com es mostra al plànol topogràfic, la vegetació del jardí està fonamentada i organitzada per fileres de xiprers i oliveres, complementades per exemplars de pins, alzines, pollancre, acàcies, plataners i una magnòlia. L'origen hortícola del jardí es manifesta amb diversos exemplars de fruiters: llimoner, codonyer, pruner, cirerer. La vegetació es completa amb plantes arbustives: pitòspor i ficus al voltant del jardí superior, baladres, pitòspor, ciques i figues de moro al límits laterals; i plantes aromàtiques en els quarters centrals.

El jardí de Rubió està lluny dels jardins pictòrics del segle XVIII, i s'acosta a un paisatge natural, un record de la naturalesa des d'una òptica mediterrània, a la recerca d'un espai d'harmonia i descans. Cal tenir en compte que en els plànols originals de l'habitatge, l'autor els defineix com a *"Casa-granja con vivienda para colono y vivienda de fin de semana para el propietario"*; cosa que deixa el jardí més a prop d'un hort que d'un jardí d'ostentació.

Cal considerar que el jardí té una història de més de seixanta anys i que en aquest temps ha evolucionat. Com és natural, la vegetació s'ha desenvolupat de manera que alguns exemplars han completat la seva trajectòria vital; com algun pi, xiprer o àlber.

- Humans:

El jardí s'insereix plenament en la trama urbana de Calella. Tal com es mostra a les dues fotografies següents, el jardí – granja que s'implantà al mig del camp i als afores del nucli de pescadors; ha esdevingut amb el temps una magnífica finca amb un ampli jardí al centre poble. La transformació humana del paisatge de l'entorn de l'àmbit ha estat fonamental en la seva evolució i en l'estat actual.





Fotografies aèries de Calella – Fons ICGC

Per un altre costat, cal considerar que el jardí és el resultat humà de la voluntat de domesticar la natura, i per aquest motiu amb el temps també s’ha adaptat a les noves necessitats dels seus propietaris. La construcció d’una piscina en un dels quarters; i el canvi d’accés (del costat est des de l’antic camí de Calella a Palafrugell a l’actual pel costat sud des de l’av. d’Antoni J. Rovira) en són les dues mostres més evidents.



2.5. Valors del paisatge

La valoració paisatgística de la zona on se situa el projecte es realitza en funció de la relació establerta entre la qualitat paisatgística i la fragilitat paisatgística, la qual permet establir la capacitat de càrrega paisatgística de l'àmbit d'estudi. La valoració del paisatge és sempre un procés subjectiu, que, com ja s'ha esmentat, depèn de diversos factors. En aquests apartats s'analitzen els seus valors intrínsecs (estètics, ecològics, productius, històrics, socials, etc.).

Valors estètics del paisatge característic de la Costa Brava com a lloc únic al territori català de gran valor natural i paisatgístic. L'aportació de Rubió i Tudurí a aquest paisatge amb el disseny dels jardins Rosa és una mostra del seu valor i una magnífica síntesi del món mediterrani i llatí.

Valors ecològics de tot el litoral de la Costa Brava i les seves espècies de flora i fauna endèmiques.

Valors històrics de la població de Calella com a vila costanera amb l'encant de la Costa Brava. El jardí ha estat des de la seva creació un referent urbà del nucli de Calella.

Valors socials com a destinació turística de 1a qualitat per l'alt valor paisatgístic de la zona.

2.6 Factors de visibilitat

Els factors de visibilitat són d'especial importància per tal de poder caracteritzar el paisatge existent. La visibilitat fa referència al territori que es pot apreciar des d'un punt o zona determinada. La conca visual i la visibilitat es valoren amb independència de les característiques inherents del territori i a la seva significació sensorial i cultural, com a definidors de la seva qualitat visual. La visibilitat es veu afectada per diversos factors, entre els quals destaquen els següents:

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

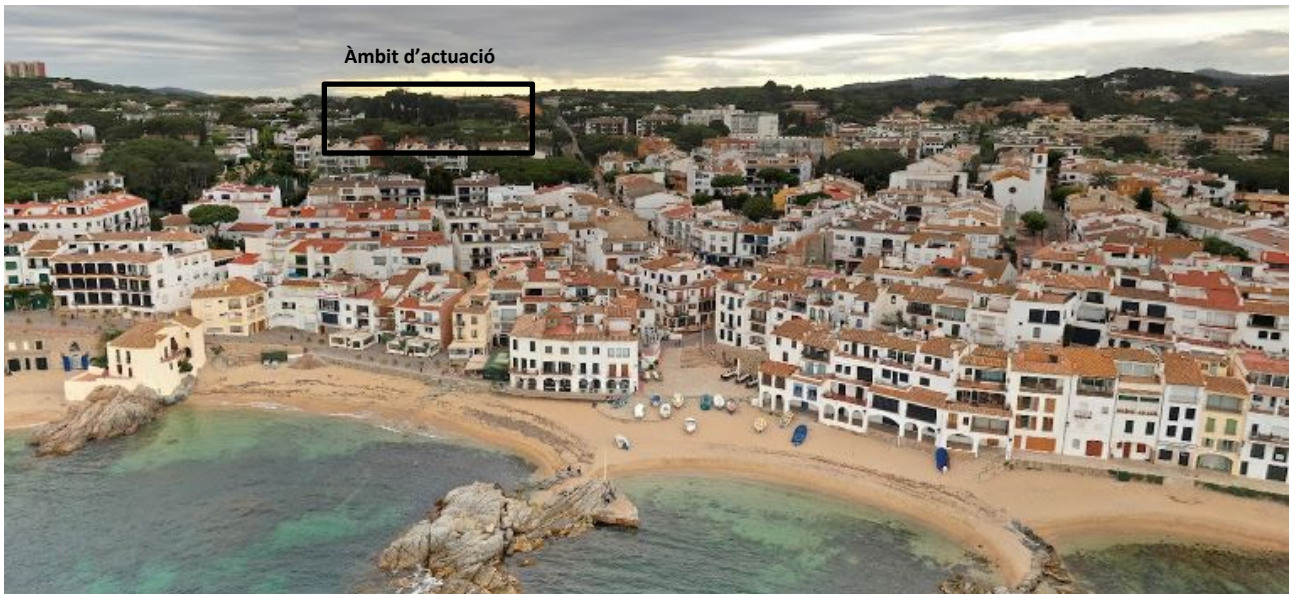
Tal com hem dit, l'àmbit del pla s'insereix en l'amfiteatre que forma la trama urbana del nucli de Calella. De manera que tenim una visual llunyana des del mar del front marítim, i unes de properes des dels carrers de l'entorn.



Vista del jardí des de l'av. d'Antoni J. Rovira



Vista del carrer Lanzarote



Imatge a vol d'ocell del front marítim de Calella

L'anàlisi d'aquests dos punts de vista mostra que les construccions i vegetació existents s'integren plenament en el paisatge de Calella, de manera que la millor garantia que les noves actuacions provoquin el mínim impacte paisatgístic és l'harmonització d'aquestes amb les existents.

Cal dir doncs després d'analitzar diversos punts que poden ser susceptibles de rebre l'impacte de la nova actuació, que no és un àmbit aïllat enmig d'un espai natural sinó que és un àmbit edificable dins un nucli urbà consolidat on el seu entorn immediat ja es troba urbanitzat, de forma que sí que es veuran les noves edificacions des de certs carrers de Calella, però aquestes no destacaran de la resta del nucli urbà ni amb alçada ni materialitat, a banda que des d'aquest EIIP es proposa la integració amb arbrat autòcton entre altres actuacions que es detallaran en els següents apartats per tal de minimitzar l'impacte que es pugui produir.

3 LA PROPOSTA

3.1. Justificació del projecte

L'objectiu principal del pla de millora urbana és ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, situant l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

El sostre edificable, la densitat d'habitatges i l'ús dominant que atorga el POUM no es modifiquen en el present pla i es mantenen els paràmetres bàsics de l'ordenació. Per un altre costat, la intervenció del pla es limita a regular les implantacions del sostre permès en un sòl privat sense cap afectació a la xarxa viària, en un solar que disposa de tots els serveis d'infraestructura, de manera que no cal redactar ni tramitar cap projecte d'urbanització.

Les prestacions dels edificis que permet el pla compliran amb els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006). Així mateix, donaran compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li és d'aplicació.

3.2. Planejament vigent

3.2.1 El planejament urbanístic general



De conformitat amb el POUM (CTUG 22/01/2015), la finca original dels Jardins Rosa projectats per Rubió i Tudurí estava a cavall de dos règims urbanístics diferents.

De manera paral·lela a la tramitació del present pla de millora urbana, es tramita una modificació puntual del POUM que amplia l'àmbit del PMU-b4.3 s tota la finca amb els objectius d'aconseguir que la proposta d'ordenació sigui una intervenció respectuosa i integral amb la composició del jardí projectat per Rubió i Tudurí.

3.2.2 Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

El municipi de Palafrugell es troba dins l'àmbit pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat per acord del Govern de Catalunya de 14/09/2010 (DOGC núm. 5735 del 15/10/2010).

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

- Promoure accions per tal de millorar la qualitat estètica i ambiental de les urbanitzacions de la Costa Brava (municipis de Castell-Platja d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur). Les actuacions aniran encaminades a la millora dels accessos, perifèries, la regulació de les tipologies constructives i dels tipus de cobertes, i els codis cromàtics en les edificacions, així com a l'asfaltatge de carrers, l'enllumenat públic, la recollida de residus, o la creació i rehabilitació dels espais públics.
- Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals. Amb uns límits definits i identificables, i zones d'integració amb l'entorn natural ordenades i dissenyades per fer front als incendis forestals.
- Establir pautes de control en l'ordenació i criteris d'edificació (volums, tipologies de construccions i materials, colors) per tal de minimitzar l'impacte de les edificacions disperses incloses en els àmbits visuals dels penya-segats i dels vessants boscosos que arriben fins al mar.

- Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans de Platja d'Aro-S'Agaró, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge-Palamós, La Fosca- Palamós, Calella sud, Llafranc, Tamariu i Cap de Begur, Sa Punta. Els plans especials haurien d'incloure estudis de visibilitat en las vessants de les zones més exposades visualment, per tal de regular els processos d'edificació nous, a més de promoure la remoció d'elements no desitjats com antenes, i equipaments d'instal·lacions.

3.2.3 Pla director del sistema costaner (PDUSC)

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDSUC-1) va ser aprovat definitivament el 25/5/2005. Posteriorment, es va aprovar el segon Pla director urbanístic del sistema costaner que integra el sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDSUC-2). La normativa que unifica les normes urbanístiques d'ambdós instruments es va aprovar definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat l'1/8/2014 (DOGC 6722, de 7/10/2014).

L'àmbit està dins dels 500 metres a l'interior de la zona marítim terrestre i està qualificat com a U, per la qual d'acord amb les determinacions dels articles 21 i 22 del pla, el planejament derivat a d'incorporar un estudi paisatgístic. Aquest document s'incorpora com annex d'aquest pla de millora urbana.

3.2.4 Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (PDULG)

L'àmbit del pla de millora està afectat pel Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 28/01/2021.

Les seves determinacions comporten que en la tramitació de planejament derivat que no estigui expressament en la relació dels àmbits suspesos de tramitació, caldrà incorporar i adaptar en la seva normativa específica la normativa d'edificació i integració paisatgística dels sòls ordenats en edificació aïllada, que s'integra en el títol VI de la seva normativa.

El PDULG, d'acord amb el seu document comprensiu, té per objectiu l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals no adaptats al PTPCG, per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament vigents i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada, en tots els municipis, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, a fi de preservar els valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics del paisatge del litoral gironí, en el marc del desenvolupament sostenible, i d'acord amb la pròpia legislació paisatgística vigent.

De manera esquemàtica, el PDULG estableix una normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada (NIP), ordenats i pendents d'ordenació, d'acord amb la definició d'edificació aïllada que s'efectua en l'art. 61.

El capítol 23 regula les disposicions per als ambients edificats amb l'objectiu de valorar el seu paisatge, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i minimitzar l'impacte visual. En aquests àmbits el Pla proposa dur a terme tractaments específics per afavorir el manteniment dels valors reconeguts o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.

El capítol 24 regula les disposicions per als sòls no ordenats i ordenats establint com es desenvolupen així com el contingut del planejament derivat i de l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

La finca objecte del present pla es troba classificada com a sòls no ordenats entre les categories que estableix la normativa del PDULG en l'article 79 "naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats".

L'article 64 de la seva normativa estableix un seguit de criteris generals de la integració paisatgística dels ambients edificats (capítol 23) i dels sòls no ordenats i ordenats (capítol 24); i que el present estudi segueix.

3.3 Alternatives d'ordenació

Tal com es deixar clar en la memòria de l'ordenació del pla el seu objectiu principal és ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, situant l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

L'estudi del jardí que es realitza en l'apartat 2.4 "Estat actual" de la memòria de la informació donen un seguit de pautes fonamentals per l'ordenació del conjunt. Així partint de les determinacions del POUM pel PMU-b4.3 i pel sòl edificable R43, es busca complir amb els objectius de protecció del PEPIPH i de les pautes d'integració paisatgística del PDULG. Les tres propostes que es valoren tot seguit es recolzen en els següents criteris:

- L'element que ha de configurar l'actuació és l'estructura compositiva del jardí.
- La localització de les edificacions volen potenciar els elements estructuradors del jardí.
- Fragmentació dels volums per aconseguir la integració amb l'entorn.
- Adaptació de les noves edificacions al relleu existent tot respectant la rasant del terreny; i sense alterar la fisonomia del lloc.
- Preservar la vegetació singular del jardí.
- Integració paisatgística de les noves construccions.

3.3.1 Proposta A – POUM



Aquesta proposta recull per un costat l'ordenació del POUM que situa un bloc al costat sud-oest i la directriu del PEPIPH de situar l'aprofitament urbanístic a la *part lateral interna del jardí* (costat est).

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Ampliació de la casa i habitatge annex amb un sostre de 1.000 m²
- Bloc sud-oest POUM de 31x14 i PB+2 amb un sostre de 1.300 m²
- Bloc est PEPIPH de 31x14 i PB+2 amb un sostre de 1.300m²
- Total edificat 3.600 m²

Tot i que amb aquesta ordenació es conserven tres dels quarterons, cal tenir en compte que no queda cap espai per destinar a usos d'esbarjo comunitaris. La situació del bloc est de tres plantes d'alçada davant de l'habitatge annex deixa aquest en una situació secundària i separada del jardí. Un altre inconvenient d'aquesta proposta és que el bloc, per les necessitats de les seves dimensions, s'ha de situar sobre el límit del quarteró deixant aquest truncat. Tot i que aquesta opció respecta les determinacions del planejament

general i derivat que afecta l'àmbit, la composició de volums trenca la simetria del jardí i l'equilibri dels volums edificats. I el bloc est es situa a una cota excessivament elevada amb el desfavorable impacte paisatgístic que això representa. Tampoc dona compliment a la prescripció del Departament de Cultura de la Generalitat de deixar el jardí geomatitzat lliure d'edificacions.

3.3.3 Proposta B – SUD



Aquesta proposta recull les directrius del PDULG i el bloc del POUM.

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Ampliació de la casa i habitatge annex amb un sostre de 1.000 m²
- Dos Blocs simètrics de 31x14 i PB+2 amb un sostre total de 2.604 m²
- Total edificat 3.604 m²

Aquesta opció busca l'equilibri entre l'aprofitament que permet el POUM i les determinacions d'integració paisatgística que fixa el PDULG.

L'habitatge principal manté la seva situació rellevant sobre el jardí. La continguda ampliació en la seva part posterior no altera el caràcter escènic de la façana davantera com a colofó de l'eix principal del jardí. En situar l'edifici annex en substitució de l'antic garatge no altera l'equilibri de la composició primigènica.

La major part del sostre edificable se situa en dos blocs de dimensions contingudes, 434 m² d'ocupació i 10 m d'alçada cadascun, a la part inferior de la finca seguint les directrius del PDULG amb el doble objectiu de buscar el menor impacte paisatgístic i el reforç de la composició geomètrica del conjunt amb una disposició simètrica amb relació a l'eix principal. En el lateral oriental del jardí se situa l'àrea comunitària d'esbarjo, seguint i completant l'estructura formada pels quarterons.

Aquesta opció no ha estat acceptada pels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura atès que demanen que el jardí original quedi lliure d'edificació.

3.3.2 Proposta C – EST



Aquesta proposta recull la directriu del PEIPH i dels Serveis Territorials a Girona del Departament de Cultura de situar l'aprofitament urbanístic a la part est i nord del jardí.

Així el sostre es distribueix de la següent manera:

- Bloc plurifamiliar aïllat al costat est amb un sostre màxim de 2.300 m²
- Bloc plurifamiliar annex i habitatge a conservar amb un sostre màxim de 1.365 m²

Aquesta alternativa permet conservar la totalitat del jardí geometritzat sense cap edificació.

El sostre edificable se situa en el costat est del jardí i que originalment ocupava el camí d'accés a l'habitatge i el garatge des del portal de la finca; amb l'objectiu de conservar de manera íntegra la part geometritzada del jardí. A la cantonada nord-est, entre les dues construccions, es situa la part de jardí comunitari destinat a instal·lacions i edificacions auxiliars.

Aquesta ordenació dona compliment a les recomanacions que estableix la fitxa 115 del PEIPH-2007. Els tres volums edificats no alteren la compacitat del jardí i respecten la jerarquia de la seva composició.

També s'ajusta a les disposicions del PDULG-2021. Les noves edificacions se situen a l'entorn del jardí que es vol conservar, íntegrades amb les existents i en el punt del menor impacte paisatgístic. Allunyades de la visibilitat des de l'avinguda d'Antoni J. Rovira i properes al nou punt d'accés que es crea al final del carrer Lanzarote.

S'ha escollit aquesta ordenació com a la més adient en donar resposta als postulats del planejament territorial i municipal que afecta el conjunt. S'aconsegueix situar el sostre repartit amb volumetries diverses tot evitant una imatge plana i amorfa, i alhora es crea un conjunt unitari, coherent i equilibrat entre el bé històric i les noves edificacions. Aquestes se situen de manera que provoquin el menor impacte paisatgístic i s'integrin de la millor manera al seu entorn.

3.4 Fragilitat paisatgística

La fragilitat del paisatge es defineix com la susceptibilitat d'un paisatge a veure alterats els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació proposada. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d'activitat que s'hi vulgui desenvolupar en el futur. La fragilitat visual es determina per les característiques ambientals de l'espai tals com l'alçada i densitat de vegetació, contrastos cromàtics, pendents o orientacions, que fan augmentar o disminuir la capacitat d'absorció visual; i es complementa amb la major o menor susceptibilitat d'un terreny a ser observat i depèn de l'accessibilitat visual d'aquestes zones.

Així, pel que fa a l'abast de les conques visuals, el tipus d'actuació que es preveu se situa en un context urbanístic on ja es troben actualment altres edificacions de tipus unifamiliar de forma que el paisatge no es veu afectat en gran manera per aquesta nova urbanització, ja que no es tracta d'una nova urbanització aïllada. L'anàlisi de les conques visuals s'ha detallat a l'apartat 2.6 Factors de visibilitat.

Pel que fa a l'accessibilitat, aquest paràmetre no es veurà afectat, la vialitat ja està construïda i no s'han de construir vials nous.

El grau de freqüentació, aquest paràmetre es veurà afectat lleugerament per l'augment d'habitatges que es produeix en aquesta àrea que serà de 24.

En tant que elements discordants amb el paisatge, les noves edificacions es troben com ja s'ha comentat en una zona urbana amb altres habitatges, no és una finca aïllada en un entorn natural sinó que se situa dins l'àrea ja urbanitzada de Calella. Per altra banda, els nous habitatges s'adaptaran el màxim possible a la topografia del terreny per sobresortir el mínim en alçada i adaptar-se al paisatge circumdant, i seguint els criteris i mesures paisatgístiques que es descriuran en els següents apartats.

Es considera que la fragilitat del paisatge respecte al projecte és NUL·LA.

4. IMPACTE PAISATGÍSTIC

La construcció de les edificacions previstes al pla de millora no alterarà ni els valors ni el caràcter del paisatge existent a la zona. El seu àmbit se situa a la part central del nucli urbà de Calella, a la meitat de l'amfiteatre natural que envolta les seves platges, en el pendent entre la plana de Santa Margarita i el mar.

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

4.1. Criteris i mesures d'integració

Els criteris d'integració tenen com a objectiu guiar les decisions que es prenen durant l'elaboració de la proposta i contribuir a la seva integració paisatgística. Es farà, doncs, una síntesi que permeti entendre l'aproximació i la consideració al paisatge que s'ha seguit durant el procés d'elaboració de la proposta. Per a l'assoliment d'una integració òptima se segueixen estratègies d'harmonització i camuflatge de les obres amb el paisatge del seu entorn, integrant-se com a elements neutres.

Durant aquest EIP s'ha explicat que el paisatge que voreja a l'àmbit és un paisatge bàsicament urbà, que ha experimentat tot el procés antròpic de la seva urbanització. Per aconseguir l'estratègia bàsica es tractarà de mimetitzar les actuacions, en la mesura del possible, amb les altres construccions existents. Per tant, com es pot veure, no hi ha una estratègia única, sinó que hi ha una suma d'estratègies que actuen, o bé alhora, o bé una rere l'altre, depenent del cas.

Els criteris d'integració paisatgística són decisions clau que condicionen de manera rellevant el resultat final de l'actuació. La lectura del lloc d'emplaçament, la identificació dels elements del paisatge i el reconeixement dels seus valors són requisits previs imprescindibles per tal que els criteris contribueixin a l'establiment d'una bona integració paisatgística de les actuacions. El lloc d'emplaçament es una part de costa escarpada, rocosa amb penya-segats, que s'obre en cales i badies com la de Calella, l'antic port natural de Palafrugell i vila marinera que ha esdevingut una de les principals imatges iconogràfiques de la Costa Brava. La morfologia i silueta del nucli urbà es distingeix dels nuclis rurals interiors pel predomini de les façanes blanques ran de mar, amb persianes i finestres de verd o blau intens, amb terrasses porxades i passejos marítims per gaudir més a prop del mar.

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

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, l'arbrat existent autòcton.
- Implantar la nova actuació evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn.

Les mesures d'integració, actuacions específiques, que incorpora la proposta per tal d'evitar, reduir o compensar l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar la seva integració són:

4.1.1 Preservació del paisatge existent:

Modificar la topografia existent el mínim possible.

- El terreny on s'implantarà la nova actuació té un relleu natural que es caracteritza pel seu pendent. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desnivells i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres.

Preservar la vegetació existent en el jardí.

- S'haurà de mantenir la tipologia i distribució de les plantacions originals. Sent els vegetals el material principal del jardí, caldrà vetllar per a la conservació de les espècies originàries i dels exemplars arboris, les masses arbustives i subarbustives, així com el conjunt de les plantes aquàtiques. El material vegetal forma part de la materialitat del jardí original i la seva reposició només es permetrà en casos de mort o per seguretat dels usuaris.
- En el cas de ser necessària la renovació de la vegetació per canvi en condicions microclimàtiques o per afectació de plagues o malures l'espècie de substitució ha de tenir un port, textura, cromatisme, i una variabilitat estacional similar a l'espècie que substituirà. En cap cas s'hauria de permetre la introducció d'espècies al·lòctones i exòtiques.
- Durant el període d'obres que es facin en el jardí i en el global de la propietat, caldrà protegir convenientment les plantacions i en especial els troncs dels arbres i un perímetre ampli de les arrels, amb una tanca que eviti la compactació d'aquestes.

4.1.2 Implantació i integració dels nous volums:

- Adaptar la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals. Integració dels volums proposats als existents preservant la jerarquia del projecte original de Rubió i Tudurí.
- Fraccionar els volums per evitar l'efecte pantalla i acotar el seu impacte excessiu.
- Situar els nous volums edificats als laterals de la parcel·la per reduir la seva afecció.
- Reforçar amb la disposició de les construccions i les actuacions el caràcter geomètric del jardí i els seus principis compositius.
- A l'habitatge original s'ha de conservar el cromatisme original. Mentre que a les noves construccions s'utilitzaran materials, colors clars i textures que harmonitzin amb l'entorn.
- A la part del jardí protegit s'han de conservar els elements històrics, la topografia i els paviments.
- La construcció de soterranis s'ha de limitar a les parts edificables de la finca.
- La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació existent del jardí.

5. SÍNTESIS

El pla de millora urbana dels Jardins Rubió i Tudurí té com a objectiu ordenar la finca privada situada a l'av. d'Antoni J. Rovira, 12-18, amb cantonada al c. de Lanzarote, on l'any 1957 l'arquitecte i paisatgista Nicolàs M. Rubió i Tudurí va dissenyar una casa d'estiueig amb jardí per Eduard Rosa.

El pla es desenvolupa en un espai molt sensible des del punt de vista paisatgístic en situar-se en una de les principals imatges iconogràfiques de la Costa Brava. I la seva finalitat és situar sobre la finca l'aprofitament que li permet el POUM de Palafrugell tot complint amb les determinacions del Pla especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric i les disposicions del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí.

L'opció d'ordenació escollida és la més adient en donar resposta als postulats del planejament territorial i municipal que afecta el conjunt. S'aconsegueix situar el sostre repartit amb volumetries diverses tot evitant una imatge plana i amorfa, i alhora es crea un conjunt unitari, coherent i equilibrat entre el bé històric i les noves edificacions. Es preserva la tipologia i distribució de les plantacions originals, així com bona part del jardí. En les noves construccions es recomana obligar a utilitzar materials, colors i textures que harmonitzin amb l'entorn amb els objectius de:

- Respectar els béns patrimonials de l'habitatge i el jardí històric.
- Evitar la introducció de contrastos, brillantors i confrontacions.
- Mantenir la pàtina que ha assolit el conjunt amb el pas del temps.
- Garantir la integració paisatgística de l'actuació en la reconeguda imatge de Calella i la Costa Brava.

La recerca de la màxima integració paisatgística, d'acord amb l'escala de treball i el nivell de detall del pla, ha guiat la presa de decisions per tal de compatibilitzar el desenvolupament del sector no només amb el manteniment dels valors del paisatge, sinó també amb la creació d'un paisatge de qualitat.

Girona, abril de 2024

Josep Mariné Duran, arquitecte

ANNEX. IMATGES DE LA PROPOSTA



Vista del conjunt des de l'entrada de l'av. d'Antoni j. Rovira



Vista de l'eix principal des de la bassa



Vista de la casa original des de l'eix de xiprers



Vista de la casa original