

**PLA DE MILLORA URBANA**

**ÀMBIT CARRER SARD**

**CALELLA – PALAFRUGELL**

**Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ**

## ÍNDEX

### I – INTRODUCCIÓ

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

### II – MEMÒRIA INFORMATIVA

II-1 – Definició de l'àmbit d'actuació – Estructura de la propietat

II-2 – Descripció de l'àmbit de planejament

II-3 – Objectius del POUM

II-4 – Normativa urbanística d'aplicació.

II-5 – Informació topogràfica

II-6 – Informació de la massa arbòria

II-7 – Informació dels serveis urbanístics existents

### III – JUSTIFICACIÓ, NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

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

III-2 – Normativa urbanística d'ordenació PMU – C/ Sard

III-3 – Quadre Comparatiu paràmetres urbanístics

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

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

III-6 – Infraestructures urbanístiques a implantar

III-7 – Compromisos a contraure pel promotor en el desenvolupament urbanístic del PMU C/ Sard

III-8 – Previsió mínima places d'aparcament (Art. 332.1.a- POUM)

III-9 – Obligació de cessió de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic

### IV – PREVISIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

IV-1 – Previsió dels costos d'urbanització

IV-2 – Viabilitat econòmica de l'actuació

### V – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

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

I-2 – Situació en Ortofoto del ICGC

I-3 – Situació en el plànol cadastral

I-4 – Zonificació segons POUM

I-5 – Topogràfic

I-6 – Pendants parcel·la

I-7 – Massa arbòria

I-8 – Situació de les fotografies

I-9 – Fotografies del lloc 1

I-10 – Fotografies del lloc 2

## PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O-11 – Alternativa 1 – Implantació
- O-12 – Alternativa 1 – Gàlibs
- O-13 – Alternativa 1 – Secció AB
- O-14 – Alternativa 2 - Implantació
- O-15 – Alternativa 2 – Gàlibs
- O-16 – Alternativa 2 – Secció AB
- O-17 – Alternativa 3 – Implantació
- O-18 – Alternativa 3 – Gàlibs – Plànol normatiu
- O-19 – Alternativa 3 – Secció A-B i C-D
- O-20 – Alternativa 3 – Secció E-F i G-H
- O-21 – Alternativa 3 – Zona Protecció contra incendis
- O-22 – Alternativa 3 – Xarxa aigua potable
- O-23 – Alternativa 3 – Xarxa de sanejament
- O-24 – Alternativa 3 – Xarxa enllumenat públic
- O-25 – Alternativa 3 – Xarxa de Baixa Tensió
- O-26 – Alternativa 3 – Xarxa de gas
- O-27 – Alternativa 3 – Xarxa de telefonia
- O-28 – Àmbit de Suspensió de Llicències

ANNEX I – Fitxes cadastrals

ANNEX II – Estudi d'Impacte i integració paisatgística

## I – INTRODUCCIÓ

### **I – 1 – Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU Carrer Sard – Calella)**

El present Pla de Millora Urbana en l'àmbit del Carrer Sard, en compliment del PDURSNS-LG per desenvolupar el SUD 4.4 C/ Sard de Calella de Palafrugell, el promou la societat FAMOS PROPERTIES SLU (CIF B 87017455) amb domicili a Las Rozas (28.290) de Madrid, C/ Cabo Candelaria 18, propietària única de les parcel·les cadastrals 17124A010000560000SF i 17124A010000570000SM incorporades en el PMU i finques registrals nº 30.567 i 1.315, representada pel Sr. Joel Curós (“Gestió set” joel@gestio7.com) domiciliat al C/ Picasso nº 11, 1er-1a, 17200- Palafrugell, i redactat pel arquitecte Ramon Bosch i Agustí (Avda. Jaume I nº 48-6é-c, 17001 – Girona, rboschagusti@coac.es).

## II – MEMÒRIA INFORMATIVA

### **II – 1 – Definició de l'àmbit d'actuació – Estructura de la propietat**

L'àmbit d'actuació del present PMU, és el corresponent al SUD 4.2 Carrer Sard del POUM de Palafrugell de 2015, que si be ja contempla l'ordenació detallada d'acord amb l'article 58 del TRLU (tal com disposa la fitxa normativa del Document III annex 1C) i per tant entrant en fase de gestió urbanística, no obstant en compliment del que disposa el PDURSNS-LG caldrà redactar un Pla de Millora Urbana per desenvolupar i adaptar el SUD 4-2 Carrer Sard. Aquest àmbit està format per les parcel·les cadastrals 17124A010000560000SF i la subparcel·la de la 17124A010000540000SM més una part del Camí del Jardí Botànic, amb una superfície privada cadastral de 4.904 m<sup>2</sup> i total de 5.343,74 m<sup>2</sup>, situada entre el Mas Massoni i el càmping Moby Dick.

La finca es tota ella propietat de “FAMOS PROPERTIES S.L.U.” en virtut de les escriptures de compravenda de 9 de setembre de 2022 atorgades pel notari de Palafrugell Sr. Jose Maria Chiner Vives amb els números del seu protocol 1.299/2022 (Registral 30.567 inscrita al Volum 3.346, Llibre 852, Foli 19, Inscripció 5; i la part del sòl urbà de la Registral 1.315 inscrita al Volum 2.768, Llibre 434, Foli 119, Inscripció 19).

Figura grafiada la seva situació en el plànol d'Informació “I-1 – Situació” en el topogràfic de l'I.C.G.C., en el “I-2 Situació Ortofoto ICGC” i en el “I-3 – Cadastral” i en el “I-4 – Zonificació segons POUM”.

### **II – 2 – Descripció de l'àmbit de planejament**

El vigent POUM de Palafrugell, aprovat definitivament per la CTUG en sessió celebrada el 22/01/2015 (DOGC 30/03/2015), classifica aquesta finca dins del règim urbanístic del “sòl urbanitzable delimitat SUD 4.2 Carrer Sard” amb ordenació detallada d'acord amb

l'article 58 TRLU, amb la qualificació de "zona residencial de cases aïllades – subzona de parcel·la mínima 800 m<sup>2</sup> – Clau R-63" (veure plànol I-4 "Zonificació segons el POUM") quina normativa ve regulada en l'article 152 de les normes urbanístiques del POUM.

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

### **II – 3 – Objectius del PMU**

Els objectius del present PMU són els de donar compliment a les determinacions de PDURSNS-LG (art. 79-2b), adoptant aquelles mesures normatives per adaptar els nous volums edificatoris a les Disposicions del Capítol 24 del PDURSNS-LG, en especial les de l'article 81-1-C per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes edificatòries, així com per ordenar els espais privats comuns.

### **II – 4 – Normativa urbanística d'aplicació**

La normativa urbanística d'aplicació és la que emana del POUM de Palafrugell de 2015 (art. 152 de les normes urbanístiques i fitxa del SUD 4-2) i del PDURSNS-LG de 2021 (disposicions Capítol 24, en particular l'article 80-1-c), quins articles disposen:

#### **“POUM 2015**

#### **Article 152. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>. Clau R63.**

1. Definició Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.
2. Paràmetres referits a la parcel·lació:
  - Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
  - Front mínim: 16 metres
  - Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.
3. Paràmetres en relació a la parcel·la
  - Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
  - Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

#### 6. Condicions d'ús

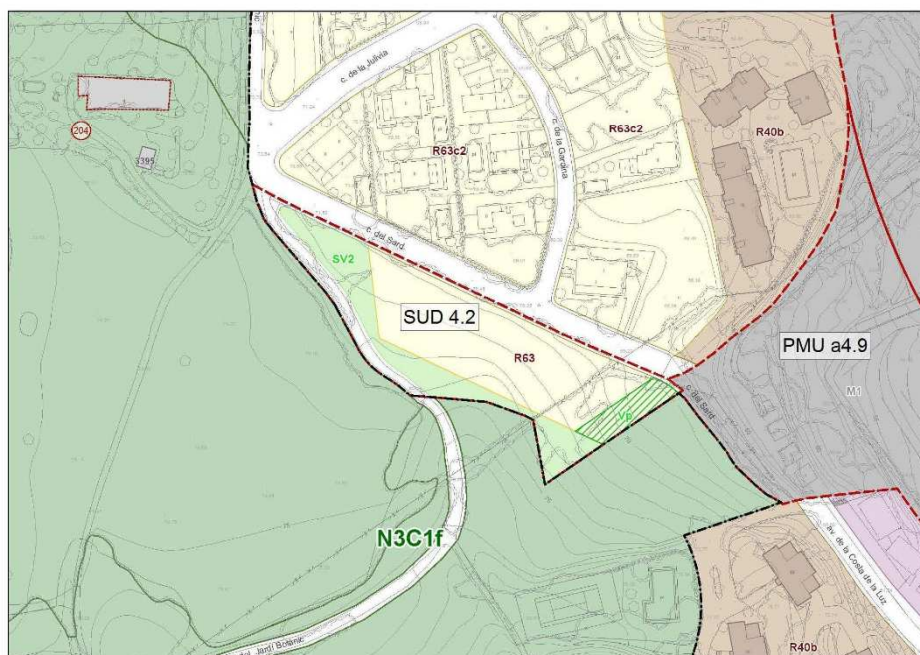
L'ús dominant en aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar. S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis. S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

## Fitxa - SUD 4.2 Carrer Sard



SUD 4.2 Carrer Sard	
<b>Situació</b>	Comprèn els terrenys situats al costat oest del carrer del Sard fins arribar al límit del sòl urbà.
<b>Objectius</b>	Obtenció de l'espai públic en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.
<b>Antecedents urbanístics</b>	Correspon a SNU / Adapt. Cartogràfica 1999.

<b>Superfície</b>	0,54 ha	<b>Usos compatibles</b>	Zona R63
<b>Us principal</b>	Residencial		



Escala: 1/2000

### Característiques:

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,24 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		1.281 m <sup>2</sup> s		7 hab/ha			4 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial		habitatges de protecció			
Total	V	E	X			Protegit		Concertat	
40%	25%	0%	15%	100%	1.281 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>

<b>Incidències / Observacions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aquest sector urbanitzable delimitat ja contempla l'ordenació detallada d'acord amb la previsió de l'article 58 del TRLU.</li> <li>- Formaran part de les obligacions d'aquest àmbit el tractament del camí del Cap Roig que tindrà una amplada mínima de 5 metres de pas útil i disposarà d'un tractament de camí rural.</li> <li>- La qualificació urbanística fixada correspon a la zona R63 de residencial de cases aïllades en parcel·la mínima de 800m<sup>2</sup> que es regula a l'article 152 de la normativa.</li> <li>- A aquest sector li corresponen unes cessions d'aprofitament del 15% del total, d'acord amb la legislació urbanística vigent.</li> </ul>	
<b>Mesures ambientals</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localització dels espais lliures en la zona de contacte amb el sòl no urbanitzable.</li> <li>- Es maximitzarà la conservació de zona forestal com a espais lliures.</li> <li>- S'hauran de tenir en especial consideració les mesures relatives a la protecció envers el risc d'incendi forestal.</li> <li>- Es minimitzaran els moviments de terres, adaptant la construcció a la topografia existent.</li> <li>- Es prohibeix la plantació de plantes al·lòctones invasores prohibides (es pot prendre com a referència l'Annex 3 de les Normes del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de Muntanyes de Begur).</li> <li>- Manteniment del camí que limita el sector amb la zona de sòl no urbanitzable.</li> <li>- Les actuacions sobre el camí del Cap Roig, actualment del Jardí Botànic, no afectaran les oliveres centenàries existents a la vessant sud ni al seu entorn, que es mantindrà en el seu estat i configuració actual. L'ampliació del camí es realitzarà, en el seu cas, per la vessant nord confrontant amb la zona verda.</li> </ul>	
<b>Proteccions patrimonials</b>		
<b>Agenda</b>		
<b>Processos desenvolupament</b>	<b>Sexeni</b>	<b>Sistema d'actuació</b>
Projecte d'urbanització.	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació.		

Malgrat la fitxa apareix grafiada una part de “verd privat” (clau Vp), aquesta part ha de ser “Verd públic” (clau SV2) per tal que el sòl públic de l'àmbit assoleixi el 40% (plànol d'ordenació O-18).

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

### “PDURSNS-LG

#### Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

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

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

- a) Aquells sòls inclosos en sectors tant de sòl urbà como urbanitzable.
- b) Aquells sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats que tinguin una o varies condicions següents

- que estiguin situats excèntrics respecte de la trama urbana. S'entén per excèntric aquell àmbit que estigui dins d'un dels teixits especialitzats del Pla territorial parcial de les Comarques

Gironines, enumerats dins de les propostes del Pla per als àmbits de referència dels sistemes d'assentaments, i que algun dels seus límits confronti amb el sòl no urbanitzable.

- que estiguin parcialment o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, o bé que estiguin en terrenys amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6 m.
- que estiguin en localitzacions visualment fràgils o dominants, d'acord amb l'article 64 d'aquesta normativa.
- que tinguin en el seu interior rius i torrents identificats en la topografia de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya o masses boscoses de més de 1.500 m<sup>2</sup> de superfície a preservar

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

Atès que l'àmbit es troba en la situació de l'article 79 del PDURSNS-LG, en quin àmbit, segons el POUM s'hi poden construir un màxim de 4 habitatges en tipologia d'edificació aïllada a on es poden ordenar en més d'un volum edificatori, ens trobarien en la situació de “categoria de sòl no ordenat” de l'article 79-2 quin desenvolupament de sòls no ordenats ve regulat en l'article 80 el qual disposa:

“Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

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

a) en els supòsits de l'article 79.2.a) 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 d'aquest capítol.

b) en els supòsits de l'article 79.2.b) la modificació de planejament general o derivat, o el pla de millora urbana en el casos inclosos en el supòsit de l'article 70.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2a i 3a d'aquest capítol.

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

.....

3. Amb caràcter general, en relació amb els sòls no ordenats, l'aplicació de les disposicions d'aquesta normativa no podran suposar una reducció de l'edificabilitat o aprofitament urbanístic respecte de la prevista en el planejament vigent.”

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

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

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

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

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

del sector per als punts mes desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

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

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

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

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

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

Així mateix seran d'aplicació el que disposen els articles 83 (alternatives d'ordenació, referides als gèlids edificables i la secció 2 del Capítol 24 “Disposicions dels sòls no ordenats”, articles compresos entre el 84 i 89 inclosos i també la Secció 3 del mateix Capítol 24 “Disposicions dels sòls ordenats” articles compresos entre el 90 i 104, especialment pel que fa a l'adaptació, topografia, moviments de terres, tractament del sòl lliure d'edificació, vegetació, tanques i ordenació de volums i també la Secció 3 del mateix Capítol 24 (Disposicions dels sòls ordenats) estructurats en els articles 84 al 104 del PDURSNS-LG.

## **II – 5 – Informació Topogràfica**

Als efectes de la present redacció del PMU s'ha efectuat l'aixecament topogràfic de la finca, amb corbes de nivell cada mig metre i recollint l'arbrat existent, quin plànol informatiu s'acompanya de document I-5 "Topogràfic", a on es pot constatar el relleu de les parcel·les, amb pendent descendent des de l'extrem W (cota superior de 77 m.) a l'extrem E (cota inferior de 67 m.) amb un desnivell de 16 metres entre el punt més baix i el més alt, quin plànol és sensiblement igual al topogràfic del I.C.G.C. (plànol I-5), quina topografia té un pendent inferior al 10% en el 66% (3.510,09 m<sup>2</sup>) de l'àmbit; entre un 10 i un 20% (1.466,87 m<sup>2</sup>) en el 28% de l'àmbit; i solament en un 6% (366,78 m<sup>2</sup>) es supera el pendent del 20%, tal com es descriu en el plànol de pendents. Per fer més intel·ligible el relleu s'ha procedit a realitzar el plànol de pendents de la parcel·la distingint les zones amb pendents inferiors al 10%, entre el 10% i el 20%, i les compreses entre el 20% i el 30% (veure plànol I-6 "Pendants parcel·la").

De dit plànol I-5 "Topogràfic" i I-6 "Pendants" es pot constatar:

- a) Que les corbes a nivell excepte en el terç central no són paral·leles al traçat viari sinó que tenen un angle de 30°
- b) Que el màxim pendent es troba situat a la franja superior central de 20 m. d'amplada
- c) Que l'alineació amb el C/ Sard està formada per un petit talús de terres d'entre 0,40 metre en l'extrem Est i de 0,80 metres d'altura en la part central, la resta està a nivell del carrer.

## **II-6 – Informació de la massa arbòria**

Sobre la finca existeix un bosc d'alzines, suros i pins, així com les oliveres a protegir a que fa referència la fitxa del SUD 4-2 com és de veure en el plànol I-7 "Massa arbòria" i també sobre la fotografia aèria de l'Ortofotomapa del I.C.G.C.(plànol I-2 i I-8). L'altura dels arbres oscil·len entre els 6 m. i els 11 m. (veure plànol I-9 i I-10 fotografies).

En el propi plànol I-7 "Massa arbòria" es situen les alzines i suros a trasplantar i els pins a eliminar, tot preservant totes les oliveres situades al Sud del Camí del Jardí Botànic, fora del perímetre.

## **II-7 – Informació dels serveis urbanístics existents**

Els serveis urbanístics implantats són els que figuren reflectits en els plànols d'ordenació O-22 (Xarxa d'aigua potable), O-23 (Xarxa de Sanejament), O-24 (enllumenat públic), O-25 (Xarxa de Mitja i Baixa Tensió), O-26 (Xarxa de Gas), O-27 (Xarxa de Telefonia).

### III – JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

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

Pel que fa a la normativa específica del POUM en la zona R63, com ja s'ha exposat, es la determinada en l'article 152 de les normes urbanístiques i les del PDURSNS-LG (art. 80 i 81 i articles del 84 al 104), que en resum els paràmetres urbanístics són:

DADES URBANÍSTIQUES	
PLANEJAMENT VIGENT	POUM PALAFRUGELL Publicació de l'aprovació definitiva 30/03/2015
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbanitzable delimitat SUD4.2 C/Sard amb ordenació detallada
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Zona residencial de cases aïllades . Clau R6 Subzona de parcel·la mínima de 800 m <sup>2</sup> . Clau R63
USOS ADMESOS	Ús dominant: habitatge unifamiliar Usos compatibles: residència col·lectiva, establiment hotelier habitatge d'ús turístic i usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis
PARCEL·LA MÍNIMA	(art. 152.2 POUM) 800 m <sup>2</sup>
FRONT MÍNIM	(art. 152.2 POUM) 16 m
EDIFICABILITAT	(art. 152.3 POUM) 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
NOMBRE HABITATGES	(art. 152.7.7) 4 habitatges
OCUPACIÓ	(art. 152.3 POUM) 25%
SEPARACIONS MÍNIMES	(art. 152.3 POUM) 5,00 m (art. 93.1 PDURSNSLG) 3,00 m. a carrer
NOMBRE DE PLANTES-ARM	(art. 152.5 POUM) PB + 1 (7,00 m)Admet edificis aparellats
I ALÇADA REGULADORA	(art. 103.2 PDURSNSLG) aparcaments en substitució terres
TANQUES	(art. 273.1 POUM) Massís 1 m + Permeable>40% 1m (art. 95 PDURSNSLG) 1,30 m. Permeable 80%
ORDENACIÓ DE VOLUMS	(art. 99 PDURSNSLG) Agrupacions amb front <30 m separació mínima de 4 m.
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ	(art. 95 PDURSNSLG) Piscina+pavimentació<15% sòl no edificat, per parcel·les entre 400 m <sup>2</sup> i 1.200 m <sup>2</sup>

Atès que segons el PDURSNS-LG (Art. 80 i 81) cal redactar un Pla de Millora Urbana per regular i concretar la composició volumètrica i ordenar els espais privats, contemplant totes les disposicions del Capítol 24 Títol VI, s'ha procedit a estudiar diferents alternatives d'implantació volumètrica per tal d'adoptar aquella que millor s'encaixi amb les Disposicions del PDURSNS-LG i amb l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (veure Annex II).

Així mateix caldrà complir amb la normativa de la Secció 3 del mateix Capítol 24 del PDURSNS-LG "Disposicions dels sols ordenats" articles compresos entre el 84 i el 104.

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

### **Alternativa 1 – Implantació de quatre cases unifamiliars aïllades seguint les alineacions del C/ Sard situant-les en les cotes superiors**

D'acord amb el SUD 4.2 del POUM i art. 152-5 del POUM, s'admeten en aquests àmbit fins a 4 parcel·les per a 4 habitatges unifamiliars aïllats separant-se un mínim de 5 m del C/ Sard. S'acompanya de document O-11 el plànol d'implantació de l'alternativa 1 sobre plànol topogràfic a on es preveuen la implantació de cases unifamiliars aïllades donant compliment als gàlibs d'ocupació màxima i separacions mínimes (plànol O-12 Alternativa 1 Gàlibs) i altures (plànol O-13 Alternativa 1 – Secció AB)

Aquesta alternativa 1 comporta les següents debilitats:

- a) Al situar els volums amb alineacions seguint les del Carrer Sard però no paral·leles a les corbes a nivell, provoca una innecessària sobre excavació de terres amb importants moviments de terres que alteren el terreny inicial.
- b) Al allunyar-se els volums edificatoris de l'alineació al Carrer del Sard, amb un terreny en pendent dificulta l'accessibilitat, provoquen majors moviments de terres i creen un impacte paisatgístic més gran al quedar en cotes superiors.

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

### **Alternativa 2 – Implantació de les quatre cases seguint les alineacions del C/ Sard situant-les en les cotes inferiors**

Per tal de millorar l'alternativa 1, s'ha estudiat l'alternativa 2 consistent en situar els volums apropant les edificacions al vial d'accés en cotes topogràfiques inferiors.

En aquesta alternativa l'edificació s'ordena en quatre volums, un per cada habitatge, amb una longitud màxima de 15 m. de façana, separant-se entre ells un mínim de 10 m. (gàlib), com es pot constatar en el plànol "O-14 Alternativa 2 Implantació" tot apropant les edificacions al Carrer del Sard a una distància de 5 metres, i en cotes topogràfiques inferiors.

En el plànol "O-15 alternativa 2 Gàlibs" pot constatar-se dites ubicacions i gàlibs (situació i ocupacions en front al vial, i en el plànol "O-16 alternativa 2 Secció" pot apreciar-se la secció transversal.

Aquesta alternativa té com a potencialitat respecte l'alternativa 1 haver situat els volums edificatoris a les cotes topogràfiques inferiors reduint l'impacte paisatgístic.

Aquesta alternativa 2 adoleix de les següents debilitats:

- a) Malgrat la implantació dels quatre volums a cotes inferiors, al quedar situats els volums edificatoris amb alineacions no paral·leles a les corbes a nivell provoca una sobre excavació de terres, alterant el terreny inicial.

Aquestes debilitats fan que tot i haver millorat el seu impacte paisatgístic, tampoc resulti prou satisfactòria aquesta alternativa.

### **Alternativa 3 – Implantació dels quatre volums alineats amb les corbes a nivell**

Aquesta alternativa 3 consisteix en considerar una millor alineació dels volums edificatoris no seguint les alineacions del C/ Sard, sinó d'acord amb les corbes a nivell als efectes d'adaptar-se millor al terreny.

En quant a la situació de volums és similar a l'alternativa 2 però alineats amb les corbes a nivell com es veu en els plànols “O-17 Alternativa 3 Implantació”, “O-18 – Alternativa 3 Gàlibs – Plànol normatiu” i “O-19 Alternativa 3 Seccions”.

Es millora l'alternativa 2, en el sentit de que es faciliten els accessos, tant en vehicles com a peu i es redueixen els moviments de terres, així com el respecte el terreny inicial disminuint el impacte paisatgístic i millorant la seva integració ambiental i paisatgística.

En el plànol O-18 (plànol normatiu) es grafien els gàlibs on s'implantaran els habitatges, a on cada volum estarà format per 1 habitatge dins la profunditat màxima de 16 metres, assenyalats en els gàlibs, separats entre ells un mínim de 10 metres i amb les partions laterals 5 metres. Es respectarà l'arbrat existent i solament caldrà trasplantar (excepte els pins que es talaran) aquelles alzines i suros que queden afectades per les noves edificacions. Els petits talussos laterals de les rampes d'accés als garatges seran naturalitzats així com els paviments de dites rampes, que en tot cas se separaran sempre els 5 metres de les partions, als efectes de aconseguir el mínim impacte paisatgístic. Així mateix les cobertes superiors dels edificis quedaran enjardinades.

Amb totes aquestes noves plantacions i barreres vegetals les edificacions quedaran camuflades salvant els impactes visuals, atès que els arbres existents superen els 7 m. d'alçada i que les parcel·les es troben al peu del vessant ascendent del Puig de la Guardiola o Puig de l'Artiga, quin cim es troba a la cota 98,67 m, és a dir 21 m. per sobre de la cota màxima de la finca.

En el Plànol O-19 i O-20 apareixen les 4 seccions centrals dels diferents habitatges a on s'aprecia l'adaptació al terreny apropant els volums edificables al C/ Sard.

El plànol O-18 és un plànol normatiu a on figuren els “gàlibs” edificables i assenyalant superfícies, alçades, distàncies de separacions i zones de protecció, complint amb els requisits normatius del PDURSNS-LG.

Les franges laterals i posteriors, de 5 metres a les partions no es podrà modificar el terreny natural ni s'hi pot ubicar cap tipus de construcció auxiliar.

Així mateix en el plànol normatiu O-18 d'aquesta “alternativa 3” s'ha situat la zona d'espai lliure en la part sud en contacte amb el sòl no urbanitzable tal com disposa la fitxa SUD 4-2 del POUM tot incorporant la zona de verd privat (clau Vp) de dita fitxa dins de la zona verda pública (espais lliures), per tal de donar compliment a la cessió del 40% per sòl públic per sistemes

### **III.2 – Normativa urbanística d'ordenació PMU – C/ Sard**

#### **Article 1 – Àmbit**

L'àmbit d'aplicació de la present normativa urbanística és tota la superfície inclosa en el PMU C/ Sard corresponent a les parcel·les privades del SUD 4-2 Carrer Sard, amb les corresponents superfícies que figuren en el quadre de l'article 2

#### **Article 2 – Paràmetres urbanístics**

Son d'aplicació la normativa del POUM 2015 per la zona R63 (art. 152) amb les limitacions del Capítol 24 del títol VI (Normativa d'Integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada) del PDURSNS-LG, i les pròpies del present PMU que figuren en el plànol normatiu O-18, que són les següents:

Front mínim : 16 m.

Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>

Edificabilitat màxima: 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (màxim 1.281 m<sup>2</sup>)

Ocupació màxima: 25%

Separacions mínimes: Les assenyalades en els gàlibs del plànol normatiu O-18

Alçada reguladora màxima: 7 m. (PB + 1P)

Ordenació de volums: dins els gàlibs del plànol O-18

Zones de protecció 1: Franges intermitges (clau VP1)

Zones de protecció 2: Franges laterals i posteriors de 5 m. a les partions (Clau VP2)

<b>ÀMBIT PMU C/ SARD</b>			
<b>SOL PRIVAT (R63)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gàlibs edificació	1.031,71	Espai lliure (SV2)	1.462,00
Àmbit de protecció (VP1)	336,63	Vialitat (SX)	680,16
Àmbit de protecció 2 (VP2)	1.833,24		
<b>TOTAL</b>	<b>3.201,58</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.142,16</b>
<b>ÀMBIT TOTAL</b>		<b>5.343,74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### **Article 3– Zona de Protecció (clau VP1)**

Aquesta zona forma part dels espais verds privats de la parcel·la no ocupats per l'edificació.

La zona de Protecció 1 (Clau VP1) és la que figura en el plànol O-18 amb una superfície de 336,63 m<sup>2</sup> i abasta les zones intermitges.

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

#### **Article 4 – Zona de Protecció 2 (clau VP2)**

Aquesta zona forma part dels espais verds privats de la parcel·la no ocupats per l'edificació i correspon a les franges de protecció laterals i posteriors de 5 m. a les partions que figuren en el plànol normatiu O-18 amb una superfície de 1.833,24 m<sup>2</sup>.

En aquesta zona de protecció es respectarà l'arbrat existent, no es podran implantar cap tipus de construccions auxiliars ni es permet modificar el terreny natural.

En aquesta zona de protecció VP2, també hi queda comprès el turo de l'extrem Sud, de la part posterior de les parcel·les nº 2 i nº 3 a partir de la cota topogràfica 74.

En aquesta zona de protecció VP2 confrontant amb els límits laterals de la parcel·la, no es permetrà les zones d'accés en els garatges.

#### **Article 5 – Cota de referència de la planta baixa**

Atès que les parcel·les són ascendents respecte del vial d'accés, als efectes de determinar la implantació de les tres edificacions, s'estableix un punt que s'anomena "cota de referència de la planta baixa" (CRPB) a la cota d'aquest aplicada al centre del gàlib edificatori. A partir d'aquest punt es defineix que la planta baixa podrà situar-se 1 metre per sobre o per sota d'aquest nivell i sempre complint amb l'article 103-4 del PDURSNS-LG. Es considerarà Planta Baixa en tota la seva profunditat. En les seccions dels plànols O-19 i O-20 figuren les "cotes de referència de la planta baixa – CRPB" corresponents a cadascun dels quatre edificis que de ponent a Llevant es determinen amb les 71; 72,31; 72,30 i 70,42 respectivament.

#### **Article 6 – Tipus de tanques**

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

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

En quant a les tanques al vial caldrà respectar i integrar el talussos naturals existents revegetat i naturalitzant tot el seu front amb vegetació autòctona donant una imatge unitària de conjunt i sempre respectant el que disposa l'article 98 "Tanques" del PDURSNS-LG tot minimitzant la seva presència i seran de colors ocres, terrossos i grisos a fi d'aconseguir una major integració paisatgística.

### **III-3 – Quadre Comparatiu**

	Paràmetres Urbanístics POUM 2015	Paràmetres Urbanístics PMU Carrer Sard
Superfície mínima parcel·la m <sup>2</sup>	800	800,15
Longitud mínima façana parcel·la	16	25,40
Edificabilitat màxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40	0,40
Sostre màxim edificable m <sup>2</sup>	320	320,06
Ocupació màxima %	25	25
Ocupació màxima m <sup>2</sup>	200	200,04
Altura màxima i n° plantes	PB + 1 P	PB + 1P
Densitat habitatges	4	4

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

#### **Article 7 – Preservació del paisatge existent**

##### **7.1 Modificació de la topografia existent**

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza pel seu relleu. Les noves edificacions s'ubicaran seguint les corbes a nivell de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i esculleres i aplicant les mesures correctores en les zones d'impactes paisatgístics preexistents. Per aquest motiu el turó central de l'extrem Sud quedarà protegit a partir de la cota 74 de qualsevol alteració.

##### **7.2. Preservació de l'arbrat autòcton existent.**

Es respectarà tot l'arbrat que no quedi ocupat per la nova edificació i es plantarà nou arbrat com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums. Les alzines sureres que quedin afectades per les edificacions seran trasplantades en la resta de finca lliure d'edificacions o be en l'espai públic que determini l'Ajuntament.

##### **7.3 Drenatge, retenció i reutilització de les aigües plujanes**

Per tal de minimitzar l'impacte sobre l'escorrentia superficial i mantenir la infiltració cap a l'aqüífer, caldrà preveure sistemes de drenatge urbà sostenibles que prioritzin la infiltració, retenció i reutilització de les aigües de pluja.

#### **Article 8 - Implantació i integració dels nous volums**

**8.1** S'adaptarà la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i el 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. El rerefons de l'àmbit el conforma el bosc d'alzines sureres que s'enfila fins el cim del Puig de la Guardiola o Puig Artigues (cota 98,67 m.) situat 22 metres per sobre de la cota més alta

de l'àmbit del PMU (cota 76 m), pel que les quatre edificacions unifamiliars queden camuflades dins la massa arbòria.

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

**8.3** El tractament dels nous límits perimetrals serà amb tanques permeables amb materials del lloc o mitjançant vegetació autòctona per aconseguir una millor integració amb l'entorn. Així mateix les rampes d'accés als garatges seran de tipus permeables i naturalitzades.

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

**8.5** La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc, de baix requeriment hídric, i com a mesura correctora la plantació de plantes enfiladisses entapissants en els talussos laterals de les rampes d'accés als garatges i en els talussos frontals.

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

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

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

c) Plantació vegetació enfiladissa de forma descendent a tot el llarg del talús front al vial, com a mesura correctora de l'impacte paisatgístic actual.

d) A tot el llarg del Parc Urbà (SV2) límit de Ponent es trasplantaran les alzines i suros afectats per les edificacions per tal d'integrar i recuperar una part de la massa arbòria.

e) Les plataformes d'accés dels vehicles des del Vial fins a la zona d'aparcaments serà naturalitzat deixant solament les roderes com a zona no vegetada i hauran de complir amb l'establert en l'article 94-1-C del PDURSNS-LG.

f) Les plataformes de anivellació i aterrasament en els espais lliures d'edificacions (zones VP1) compliran amb l'establert en l'article 94 del PDURSNS-LG.

**8.7** En l'àmbit del PMU es donarà compliment a les determinacions de: a) La Llei 6/2001 de 31 de maig de protecció del medi nocturn i contaminació lumínica; b) La Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica; c) Decret 21/2006 de 14 de febrer d'ecoeficiència energètica; d) Llei 6/1993 de 5 de juliol reguladora de residus i Decret 201/1994 de 26 de juliol reguladora d'enderrocs i altres residus de la construcció; e) Llei 22/1983 de 21 de desembre de protecció de l'ambient atmosfèric i Decret 322/1987 que la desplega.

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

**Article 9** – En el conjunt del límit de l'àmbit del PMU amb el sòl no urbanitzable es donarà compliment a la normativa de la protecció d'incendis del Decret 123/2005 de 14 de juny (Mesures de prevenció d'incendis forestals) definint la franja de 25 metres de protecció (plànol O-21) en que s'haurà de mantenir net el sotabosc d'acord amb el D. 123/05.

### **III-6 – Infraestructures urbanístiques a implantar**

**Article 10** – Els serveis i infraestructures urbanístiques a implantar són els següents, quin projecte d'urbanització els determinarà amb exactitud:

a) Xarxa viària

La xarxa viària actual del C/ del Sard compte amb la calçada, vorada i voreres acabades, no obstant atès que caldrà implantar nous serveis soterrats sota les voreres caldrà refer la vorera.

Referent al Camí del Jardí Botànic, tindrà caràcter de xarxa de carrers de prioritat invertida, amb una amplada de 5 m, s'executarà amb sauló compactat, al igual que el tractament adoptat en el resta del municipi.

b) La xarxa d'aigua potable s'implantarà sota la vorera a tot el llarg del C/ del Sard fins a tancar els anells de la xarxa existent, tal com és de veure en el plànol O-22. Pel que fa als hidrants ja es troben implantats dos hidrants que cobreixen sobradament tot l'àmbit.

c) La xarxa de sanejament, es troba ja implantada en el C/ del Sard, que es completarà en el tram Sud, com es pot constatar en el plànol O-23, quina xarxa anirà per gravetat sense necessitat de bombament, quins traçats els marcarà el projecte d'urbanització

d) L'enllumenat públic també es troba ja implantat a tot el llarg de la vorera nord del C/ del Sard, si bé seguint el sistema "a portell" implantat en tots els vials veïns (C/ de la Jolivia,, C/ de la Garoina), es situaran cinc nous fanals en la vorera Sud del C/ del Sard, tal com figura en el plànol O-24, situats en punts que no coincideixin amb els accessos als garatges privats.

e) Xarxa de Mitja i Baixa Tensió

Tot l'àmbit es troba amb la instal·lació de la xarxa de Mitja Tensió (25 KV) que alimenta als transformadors PA31474, PA30847 i PA30458, a partir de quines Estacions Transformadores es distribueix la xarxa de baixa tensió, que es completarà amb la nova xarxa soterrada en la banda Sud del C/ del Sad provinent de l'estació transforadora PA31474 (Avda. Costa de la Llum). Els esquemes de dites xarxes figuren en el plànol O-25.

f) Xarxa de gas

El C/ del Sard al igual que el C/ de la Garoina compta amb la xarxa de gas implantada a una banda de les voreres (a la banda Nord del C/ Sard) pel que es completarà amb dues connexions per sota la calçada per tal d'alimentar les quatre parcel·les de la banda Sud del C/ dels Sard, tal com figura en el plànol O-26.

g) Xarxa de telecomunicacions

el sector compta amb una xarxa de telecomunicacions que es completarà amb la implantació de la xarxa soterrada sota la vorera Sud del C/ del Sard, que donarà servei a les quatre parcel·les del PMU C/Sard, tal com figura en el plànol O-27.

El projecte d'urbanització determinarà amb exactitud els serveis urbanístics a implantar.

### **III – 7 Compromisos a contraure pel promotor en el desenvolupament urbanístic del PMU C/ Sard**

**Article 11** – Per tal de desenvolupar urbanísticament l'àmbit del PMU C/ Sard, el promotor es compromet a tramitar el corresponent projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació en el termini màxim de sis mesos a comptar de l'acord d'aprovació definitiva del present PMU, donant compliment a la normativa urbanística vigent.

### **III-8 – Previsió mínima places d'aparcament (Art. 332.1.a- POUM)**

**Article 12** – Els habitatges de superfície superior a 90 m<sup>2</sup> han de disposar de dues places d'aparcaments, i els inferiors a 90 m<sup>2</sup> d'una plaça i mitja d'aparcament.

### **III-9 – Obligació de cessió de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic**

**Article 13** – El present PMU Carrer del Sard, comporta l'obligació de la cessió de sòl, a l'ajuntament de Palafrugell, corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic al que fa referència l'article 43-1 de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010 de 3 d'agost), si bé en el present supòsit atès que l'aprofitament total són quatre parcel·les independents (superfície total zona R-63 són 3.204,85 m<sup>2</sup>) i per tant el 15% de cessió correspondrien 480,24 m<sup>2</sup>, molt inferior a la parcel·la mínima de la zona R63 (800 m<sup>2</sup>), no permet materialitzar físicament la cessió de sòl obligatòria en una o varies parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'ajuntament, pel que ens trobem en el supòsit de l'article 46-2-b de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010). No obstant serà el projecte de reparcel·lació qui correspondrà valorar i assenyalar aquesta cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.

## IV – PREVISIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

### IV-1 – Previsió dels costos d'urbanització

Els costos d'urbanització, en el PMU Carrer del Sard, per la implantació dels serveis urbanístics descrits en l'apartat III-6 s'ha previst de forma estimativa per un pressupost d'execució per contracte (PEC) de 240.000 €, no obstant serà el projecte d'urbanització qui determinarà aquests costos.

### IV-2 – Viabilitat econòmica de l'actuació

L'estudi i justificació de la viabilitat econòmica d'un sector tracta d'avaluar de forma aproximada, els costos de desenvolupament d'un sector en relació als ingressos previstos per la seva venda en base als preus vigents en el mercat sobre els diferents productes immobiliaris que seran objecte de la promoció prevista executar.

La previsió pel que als ingressos provindrà del valor en venda dels aprofitaments urbanístics que es corresponen a les superfícies privades de sòl residencial. El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels sòls destinats a habitatges unifamiliars aïllats.

El càlcul de l'aprofitament del sector es calcula de forma estimativa amb el valor unitari del sòl residencial a un preu de 515 €/m<sup>2</sup> de sòl urbanitzat, no obstant correspondrà al projecte de reparcel·lació assenyalar aquest valor

Tenint en compte que el sòl residencial privat del sector és de 3.201,58 m<sup>2</sup>, els ingressos que comportarà el desenvolupament d'aquesta actuació (descomptant el 15% de cessió de l'aprofitament urbanístic), serà de:

$$3.201,58 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 515 \text{ €/m}^2 = 1.401.491,65 \text{ €}.$$

### Quantificació de les despeses de desenvolupament

Les despeses necessàries a tenir en compte pel desenvolupament urbanístic de la proposta són les següents:

#### a) L'estimació dels costos d'urbanització per l'actuació proposada

L'estimació dels costos d'urbanització es concreta en el cost aproximat de les obres d'urbanització que s'han estimat en 240.000 € (correspondrà el projecte d'urbanització determinar aquest cost).

#### b) Els costos de gestió pel seu desenvolupament.

També s'han de quantificar els costos de gestió necessaris pel desenvolupament del sector amb la seva quantificació en funció del cost de les obres d'urbanització o dels treballs a realitzar, estimats en un 25% o sigui:

$$240.000 \text{ €} \times 0,25 = 60.000 \text{ €}$$

El cost total de les despeses d'urbanització i gestió serà la suma del cost de les despeses d'urbanització més el de les despeses de gestió, resultant un total de **300.000 €**.

c) El cost d'adquisició de la finca mes les despeses inherents (honoraris de notari, registre de la propietat...) per un import de 620.000 €,

Així les despeses totals seran la suma de a), b) i c):

$$240.000 \text{ €} + 60.000 \text{ €} + 620.000 \text{ €} = 920.000 \text{ €}$$

#### Justificació la viabilitat econòmica de la modificació proposada

La viabilitat econòmica i financera del PMU Carrer del Sard serà la diferencia entre els ingressos i les despeses, sense tenir en compte les despeses de la construcció de l'edificació en tant que es tracta imports d'inherents a les parcel·les un cop urbanitzades.

Tenint en compte això, la diferencia entre els ingressos i les despeses que comportaria, la proposta es quantifica en valor de:

$$**1.401.491,65 \text{ €} - 920.000 \text{ €} = 481.491,65 \text{ €}**$$

Així doncs el rendiment econòmic sobre una inversió de 920.000 €, es superior al que disposa l'annexa IV del R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre (Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo), el rendiment econòmic està per sobre del 12% (límit per no entrar en zona de risc per promocions d'ús residencial de segona residència), pel que es pot concloure que la proposta del present PMU és viable econòmicament, i que pot ser afrontada econòmicament pels propietaris promotors.

**PLA DE MILLORA URBANA**  
**ÀMBIT CARRER SARD**  
**CALELLA – PALAFRUGELL**

**ANNEX I**

**Fitxes Cadastrals**

**Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ**





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17124A010000560000SF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

LG PARATGE PORTALADA Suelo Polígono 10 Parcela 56 PMU 4.7 C/SARD  
DUINCH. 17210 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### CULTIVO

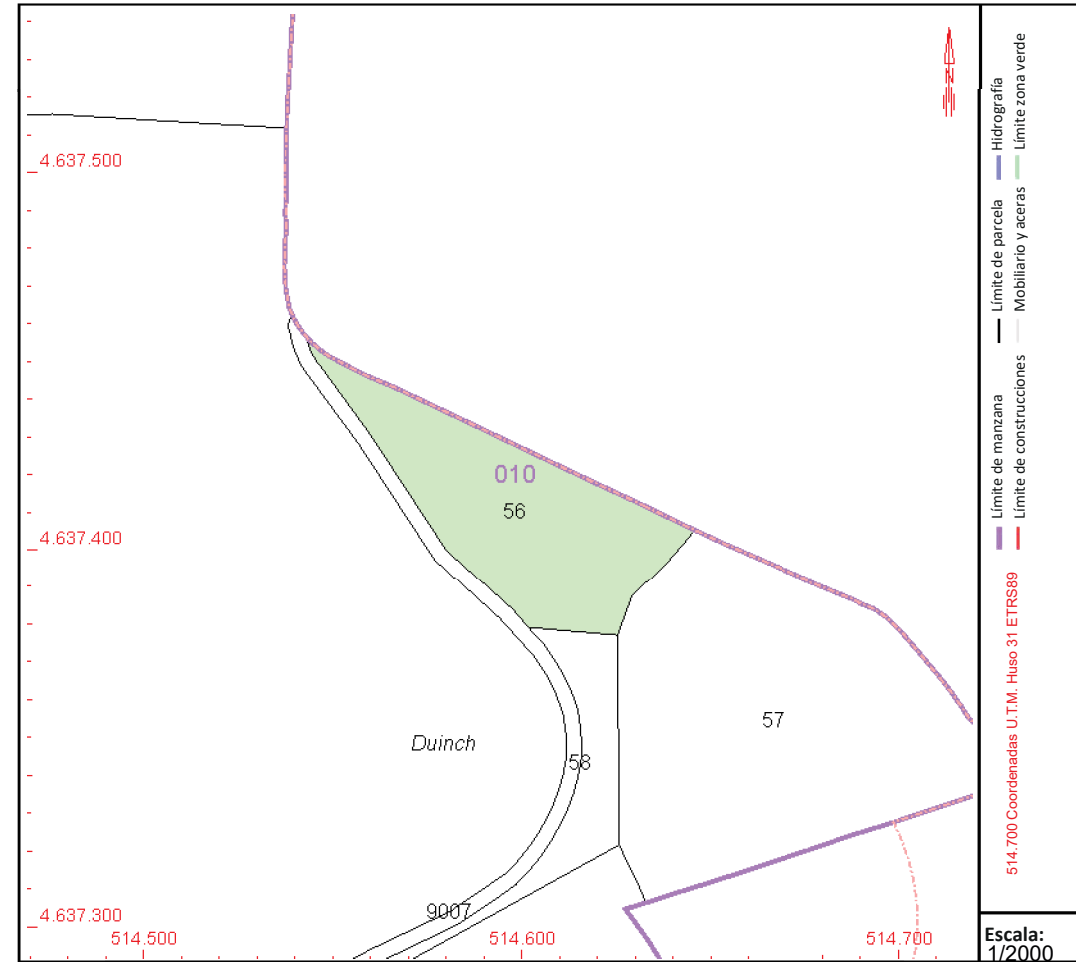
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	MM Pinar maderable	01	2.899

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.899 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17124A010000570000SM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

LG PARATGE PORTALADA Suelo Polígono 10 Parcela 57 PMU 4.7 C/SARD  
DUINCH. 17210 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### CULTIVO

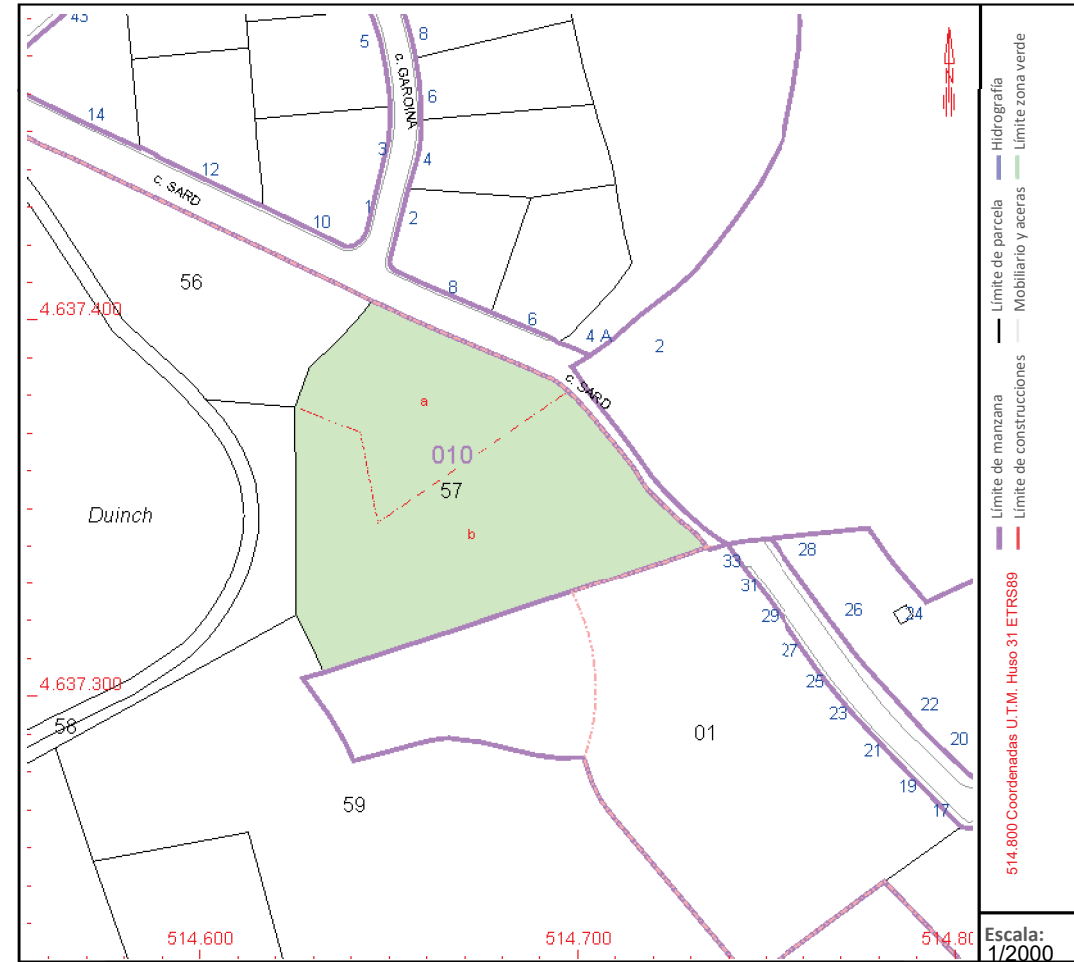
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	MM Pinar maderable	01	2.005
b	MM Pinar maderable	01	4.500

## PARCELA

Superficie gráfica: 6.505 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

**PLA DE MILLORA URBANA**

**ÀMBIT CARRER SARD**

**CALELLA – PALAFRUGELL**

**ANNEX II**

**ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC DEL PLA  
DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL CARRER SARD**

**Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ**

## ÍNDEX

### 1 – OBJECTE I MARC LEGAL

### 2 – DADES PATRIMONIALS

#### 3 – Planejament vigent i instruments del paisatge

##### 3.1. Planejament Territorial

##### 3.2. Planejament municipal

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

##### 3.4. Catàleg del paisatge

### 4 – EL PAISATGE

#### 4.1 Descripció

#### 4.2 Components

#### 4.3 Valors paisatgístics

#### 4.4 Dinàmiques del paisatge

### 5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT

#### 5.1 Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat

#### 5.2 Factors de percepció visual

#### 5.3 Anàlisi de la visibilitat del lloc

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

### 6 – ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

#### 6.1 Criteris i mesures d'integració

#### 6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic

##### 6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.

##### 6.2.2 Valoració dels impactes previstos

#### 6.3 Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades

#### 6.4 Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística

### 7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS

## **1 – OBJECTE I MARC LEGAL**

L'objecte del present “Estudi d’Integració i Impacte Paisatgístic” (IIP) en l'àmbit del PMU – Carrer Sard és el de donar compliment al “Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí” (PDURSNS-LG), adoptant aquelles mesures normatives per tal d'adequar els nous volums edificatoris d'aquest àmbit a les disposicions per els sòls no ordenats, atès que de conformitat amb l'article 79-2-c) es tracte d'un “sòl no ordenat” per estar inclòs en un Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD 4.2) no executat pel que d'acord amb el Capítol 24, article 82 es disposa la redacció del pertinent Estudi d’Impacte i Integració Paisatgística.

Dit article 81 disposa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2 – DADES PATRIMONIALS**

L'àmbit objecte d'estudi està format per una única propietat i dos finques registrals corresponent a les finques nº 30.567 i nº 1.315, inscrites en el Registre de la Propietat de Palafrugell, a l Volum 3.346, Llibre 852, Foli 19, inscripció 5ª i i Volum 2.768, Llibre 434, Foli 119, que es corresponen amb la cadastrals 17124A010000560000SF i 17124A010000570000SM, propietat de Famos Properties S.L.U.

## **3 – PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE**

### **3.1. Planejament Territorial**

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

### **3.2. Planejament municipal**

El planejament municipal actualment vigent al municipi de Palafrugell, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 22 de gener de 2015 i publicada en el DOGC de 30/03/2015, que classifica aquest àmbit dins el règim urbanístic del sòl urbà. Atès que aquest POUM es posterior al PTPCG ja incorpora tota la normativa mediambiental, costanera i paisatgística vigent. El POUM classifica aquesta finca dins el règim urbanístic del "sòl urbanitzable Delimitat SUD 4-2 corresponent al Carrer Sard" amb ordenació detallada d'acord amb l'art. 58 del TRLU, amb la qualificació de sòl privat de zona residencial de cases aïllades clau R63 regulada en l'article 152 de les normes urbanístiques el qual disposa:

“Article 152. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>. Clau R63.

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació:

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Front mínim: 16 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

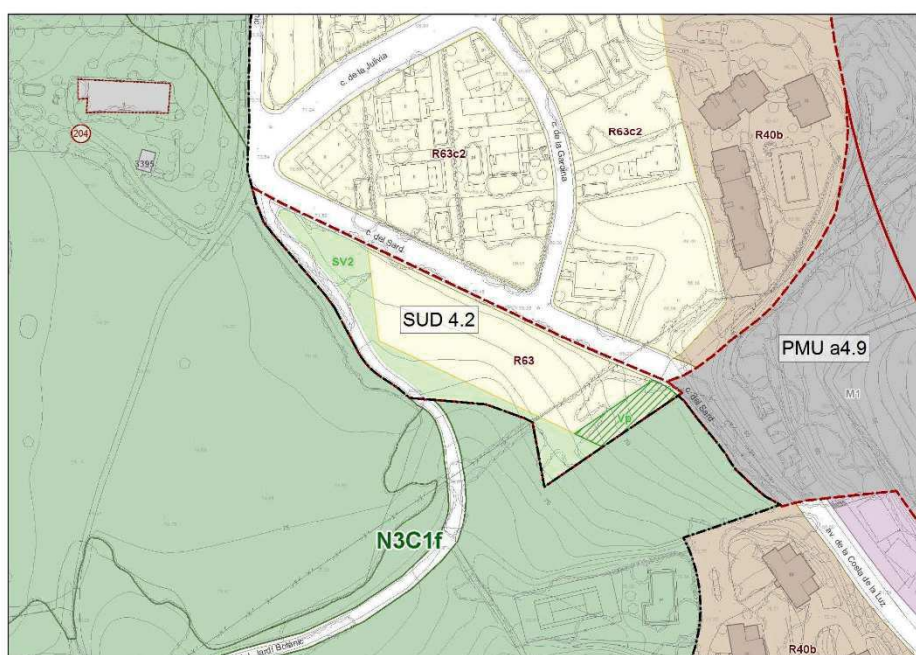
L'ús dominant en aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar. S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis. S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>. “

La fitxa del “SUD 4.2 Carrer Sard”, és la següent:



SUD 4.2 Carrer Sard	
<b>Situació</b>	Comprèn els terrenys situats al costat oest del carrer del Sard fins arribar al límit del sòl urbà.
<b>Objectius</b>	Obtenció de l'espai públic en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable.
<b>Antecedents urbanístics</b>	Correspon a SNU / Adapt. Cartogràfica 1999.

<b>Superfície</b>	0,54 ha
<b>Us principal</b>	Residencial
<b>Usos compatibles</b>	Zona R63



Escala: 1/2000

**Característiques:**

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges					
0,24 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s		1.281 m <sup>2</sup> s		7 hab/ha		4 hab			
Sòl públic per sistemes				Sostre Residencial					
Total	V	E	X	habitatges de protecció					
40%	25%	0%	15%	Protegit		Concertat			
				100%	1.281 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>

<b>Incidències / Observacions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aquest sector urbanitzable delimitat ja contempla l'ordenació detallada d'acord amb la previsió de l'article 58 del TRLU.</li> <li>- Formaran part de les obligacions d'aquest àmbit el tractament del camí del Cap Roig que tindrà una amplada mínima de 5 metres de pas útil i disposarà d'un tractament de camí rural.</li> <li>- La qualificació urbanística fixada correspon a la zona R63 de residencial de cases aïllades en parcel·la mínima de 800m<sup>2</sup> que es regula a l'article 152 de la normativa.</li> <li>- A aquest sector li corresponen unes cessions d'aprofitament del 15% del total, d'acord amb la legislació urbanística vigent.</li> </ul>	
<b>Mesures ambientals</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localització dels espais lliures en la zona de contacte amb el sòl no urbanitzable.</li> <li>- Es maximitzarà la conservació de zona forestal com a espais lliures.</li> <li>- S'hauran de tenir en especial consideració les mesures relatives a la protecció envers el risc d'incendi forestal.</li> <li>- Es minimitzaran els moviments de terres, adaptant la construcció a la topografia existent.</li> <li>- Es prohibeix la plantació de plantes al·lòctones invasores prohibides (es pot prendre com a referència l'Annex 3 de les Normes del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de Muntanyes de Begur).</li> <li>- Manteniment del camí que limita el sector amb la zona de sòl no urbanitzable.</li> <li>- Les actuacions sobre el camí del Cap Roig, actualment del Jardí Botànic, no afectaran les oliveres centenàries existents a la vessant sud ni al seu entorn, que es mantindrà en el seu estat i configuració actual. L'ampliació del camí es realitzarà, en el seu cas, per la vessant nord confrontant amb la zona verda.</li> </ul>	
<b>Proteccions patrimonials</b>		
<b>Agenda</b>		
<b>Processos desenvolupament</b>	<b>Sexeni</b>	<b>Sistema d'actuació</b>
Projecte d'urbanització.	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació.		

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

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

"Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

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

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

a) Aquells sòls inclosos en sectors tant de sòl urbà como urbanitzable.  
b) Aquells sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats que tinguin una o varies condicions següents

- que estiguin situats excèntrics respecte de la trama urbana. S'entén per excèntric aquell àmbit que estigui dins d'un dels teixits especialitzats del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, enumerats dins de les propostes del Pla per als àmbits de referència dels sistema d'assentaments, i que algun dels seus límits confronti amb el sòl no urbanitzable.

- que estiguin parcialment o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, o bé que estiguin en terrenys amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6 m.

- que estiguin en localitzacions visualment fràgils o dominants, d'acord amb l'article 64 d'aquesta normativa.

- que tinguin en el seu interior rius i torrents identificats en la topografia de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya o masses boscoses de més de 1.500 m<sup>2</sup> de superfície a preservar

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

Atès que l'àmbit del PMU es troba inclòs en un àmbit d'actuació urbanística (SUD 4.2), i sotmès a transformació urbanística, ens trobarien en la situació de "categoria de sòl no ordenat" de l'article 79-2-a quin desenvolupament de sòls no ordenats ve regulat en l'article 80 que pel que fa al present PMU ens trobaríem en el supòsit de l'article 80-1-a), el qual disposa:

## “Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

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

a) en els supòsits de l'article 79.2.a) 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 d'aquest capítol.

b) en els supòsits de l'article 79.2.b) la modificació de planejament general o derivat, o el pla de millora urbana en el casos inclosos en el supòsit de l'article 70.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, haurà de donar compliment a les disposicions per als sistemes i per a l'edificació aïllada de les seccions 2a i 3a d'aquest capítol.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Relació de conclusions.

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

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

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

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

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de

sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

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

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

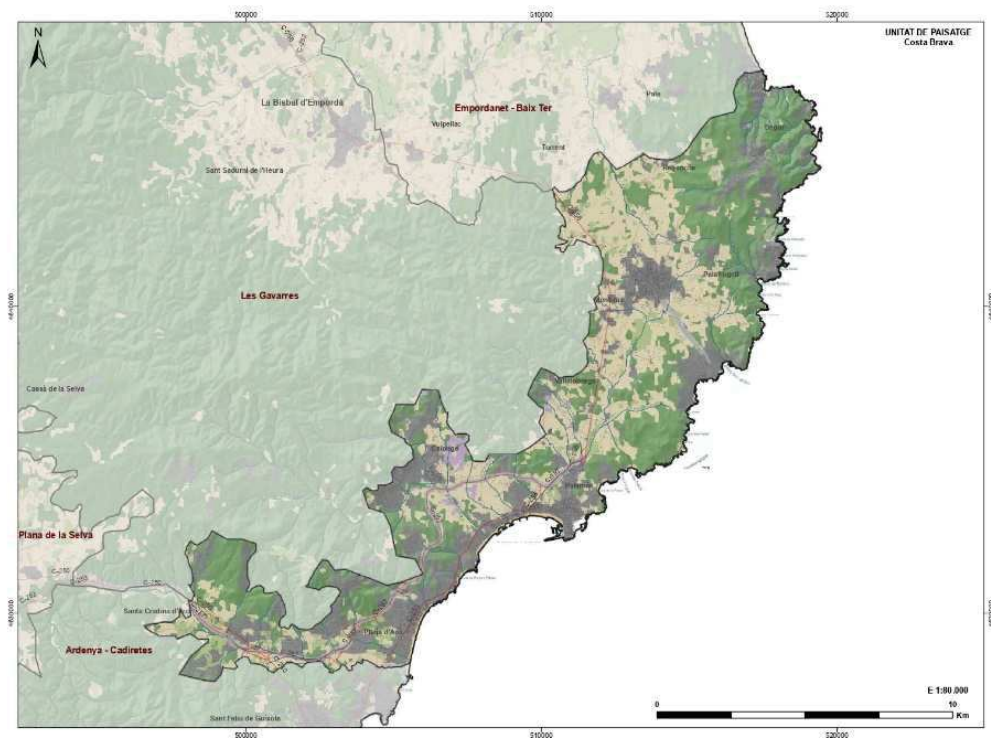
### **3.4. Catàleg del paisatge**

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

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

El PMU Carrer Sard queda al fons Sud-Oest de la població de Calella allunyat a mes de 500 m de la costa (Port Pelegrí) en una zona residencial d'habitatges aïllats de baixa altura (PB + 1P) situat a 70 m respecte el nivell del mar al peu del Puig de la Guardiola (situat a 98,67 m del nivell del mar) no quedant visible des de cap punt, cap zona de principals visuals paisatgístiques de Calella, quedant situat en una cota baixa i envoltada de boscos d'alzines sureres i alguns pins.

La fitxa de la Unitat de Paisatge “Costa Brava” s'acompanya a continuació:



## Costa Brava

COMARCA:	Baix Empordà	
SUPERFÍCIE:	11.799 ha	
MUNICIPIS:	La unitat inclou, parcialment o íntegrament, els següents municipis: Begur, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells i Sant Sadurn de l'Heura, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Pals, Regencós, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-i-Iobrega	
PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL:	Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial del litoral de Girona	

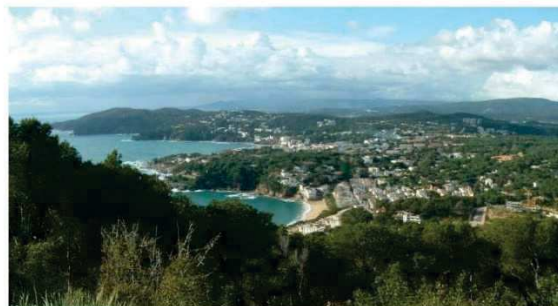


Figura 7.1. El paisatge litoral de la Costa Brava en el sector entre Llafranc i cap Roig

### Trets distintius

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

### Principals valors en el paisatge

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

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

#### "Debilitats

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

#### Amenaces

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

#### Fortaleses

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

#### Oportunitats

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

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

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

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

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

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

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

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

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

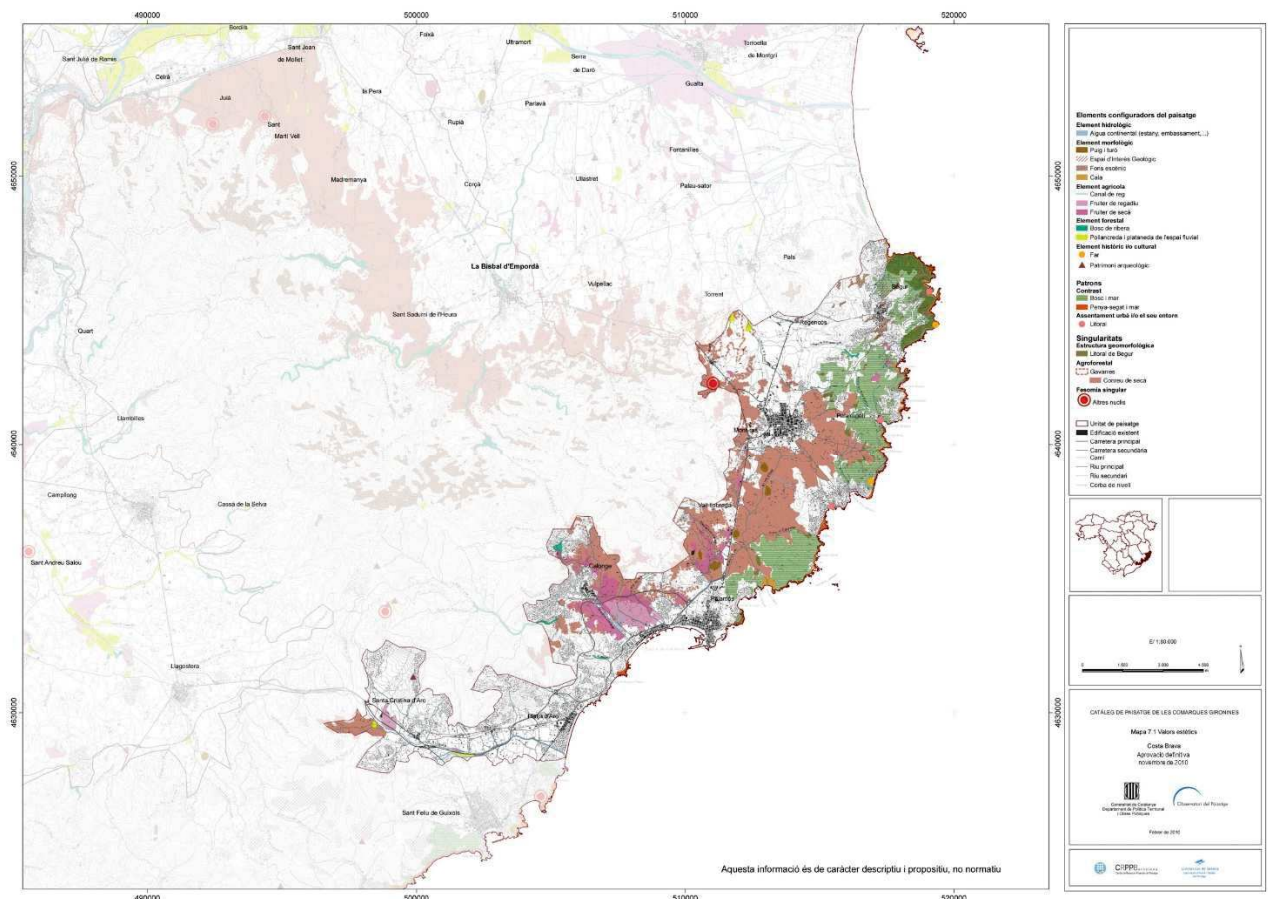
7.7. Un sistema d’itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.”

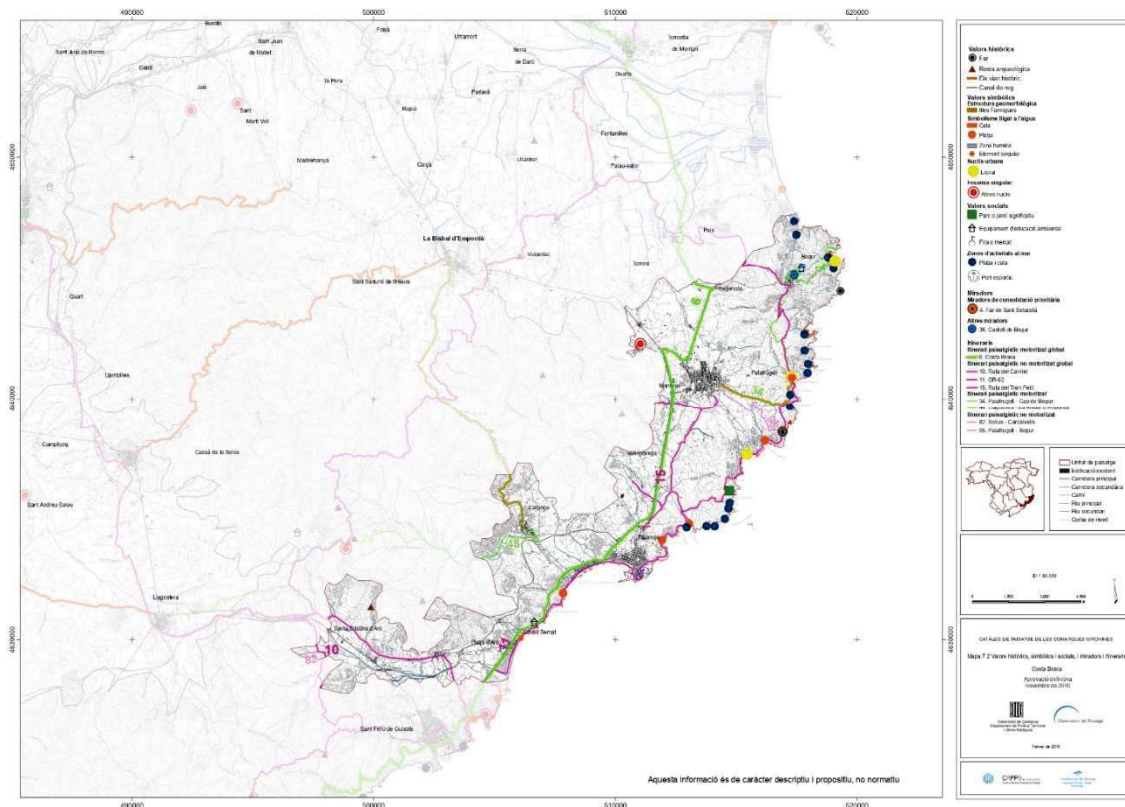
En el present PMU no s’alteren les fortaleeses ni les oportunitats, ja que no s’alteren els espais naturals protegits ni s’alteren els corredors biològics, ni els valors paisatgístics de Calella.

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

- a) Els volums edificatoris hauran de ser nets i simples de tipus paral·lelepèdics, propis de les poblacions mediterrànies amb possibles cobertes vegetals.
- b) Les altures màximes aparents seran de 7 m. corresponents a PB + 1P
- c) Els colors de les façanes seran foscos per evitar impactes visuals i poder-se integrar en la massa vegetal arbòria del rerefons visuals.
- d) Per tal de corregir l'impacte dels talussos de les rampes d'accés als garatges, es determina naturalitzar amb plantes enfiladisses que tamin dits talussos amortint l'impacte.
- e) Es determinen unes franges de protecció a on es respectaran els arbres existents que a modus de pantalla camuflin les edificacions. Així mateix es respectaran els arbres existents en la resta de les parts no ocupades per les edificacions.
- f) Els volums edificatoris s'hauran d'implantar seguint les corbes a nivell (minimitzar excavacions) dins els gàlils preestablerts de forma que com a mínim els edificis quedin separats 10 metres entre ells per permetre la permeabilitat visual evitant l'efecte pantalla.

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





## 4 – EL PAISATGE

### 4.1 – Descripció

L'àmbit d'actuació del PMU Carrer Sard està situat en l'extrem Sudoest del nucli urbà de Calella (plànols I-1, I-2, I-3, I-4, I-7, I-8), amb una superfície total de 5.343,74 m<sup>2</sup>.

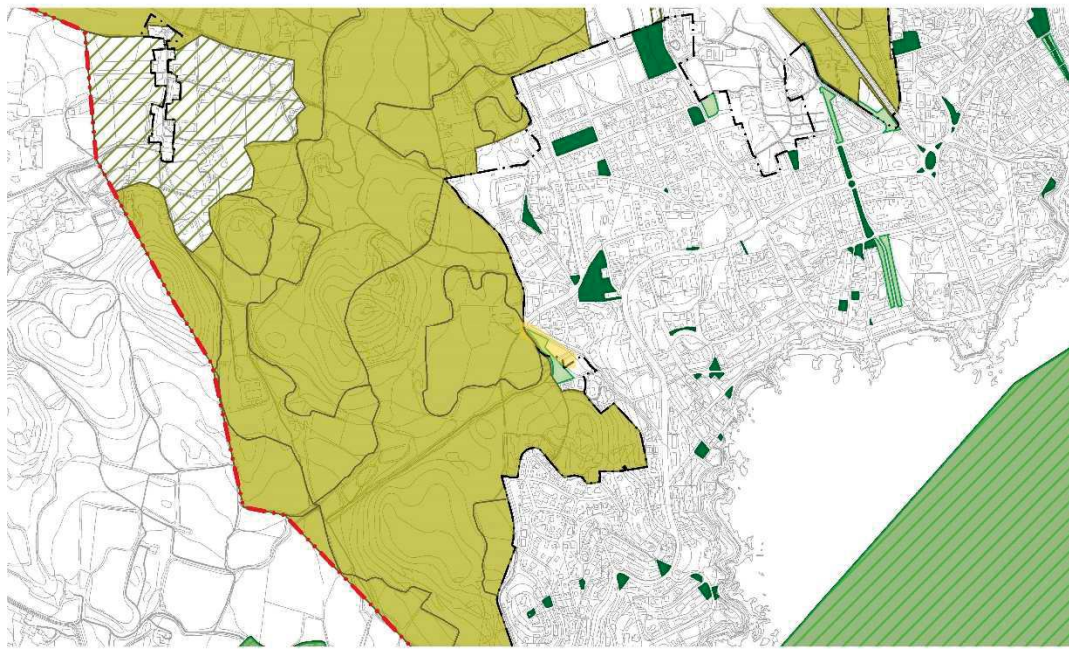
L'àmbit a gran escala queda encaixat paisatgísticament entre la muntanya d'El Puig de la Guardiola (98,67 m.) a Ponent i el nucli urbà de Calella a Llevant.

El terreny té un pendent en direcció SW-NE inferior al 20% en el seu 93,14% solament el 6,86% té pendent superior al 20% (tal com es veu en el plànol I-6), amb corbes a nivell paral·leles amb un angle d'uns 30° respecte a la xarxa viària, poblat amb un bosc d'alzines, suros i de pins (plànols I-7, I-8, I-9, I-10) amb oliveres en el perímetre exterior Sud del Camí del Jardí Botànic.

S'acompanya reportatge fotogràfic de l'impacte proper del terreny, objecte del present EIIP, vist exteriors des del Carrer Sard i Camí del Jardí botànic (fotografies nº 1 i 8 del plànol I-8).

En el plànol I-8 "Situació fotografies", es pot apreciar des d'on han estat tirades les fotografies i en el plànol I-9 i I-10 "Fotografies 1" les fotografies des del Camí del Jardí Botànic.





### 4.3 – Valors paisatgístics

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

### 4.4 – Dinàmiques del paisatge

Les dinàmiques del paisatge en aquest àmbit serà el de culminar la consolidació del nucli urbà en el tram Sud del Carrer del Sard. Tota la banda confrontant pel Nord i Est d'aquest tram del Carrer Sard està configurada per zona residencial d'ordenació oberta (clau R40b) al Est i zona residencial de cases aïllades (clau R63) al Nord que conformarà el límit final del sòl urbà, a partir de quin punt muntanya amunt s'enfila en el sòl no urbanitzable del Puig de la Guardiola (també conegut com Puig d'Artigues) fins arribar a la cota 98,67.



## **5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT**

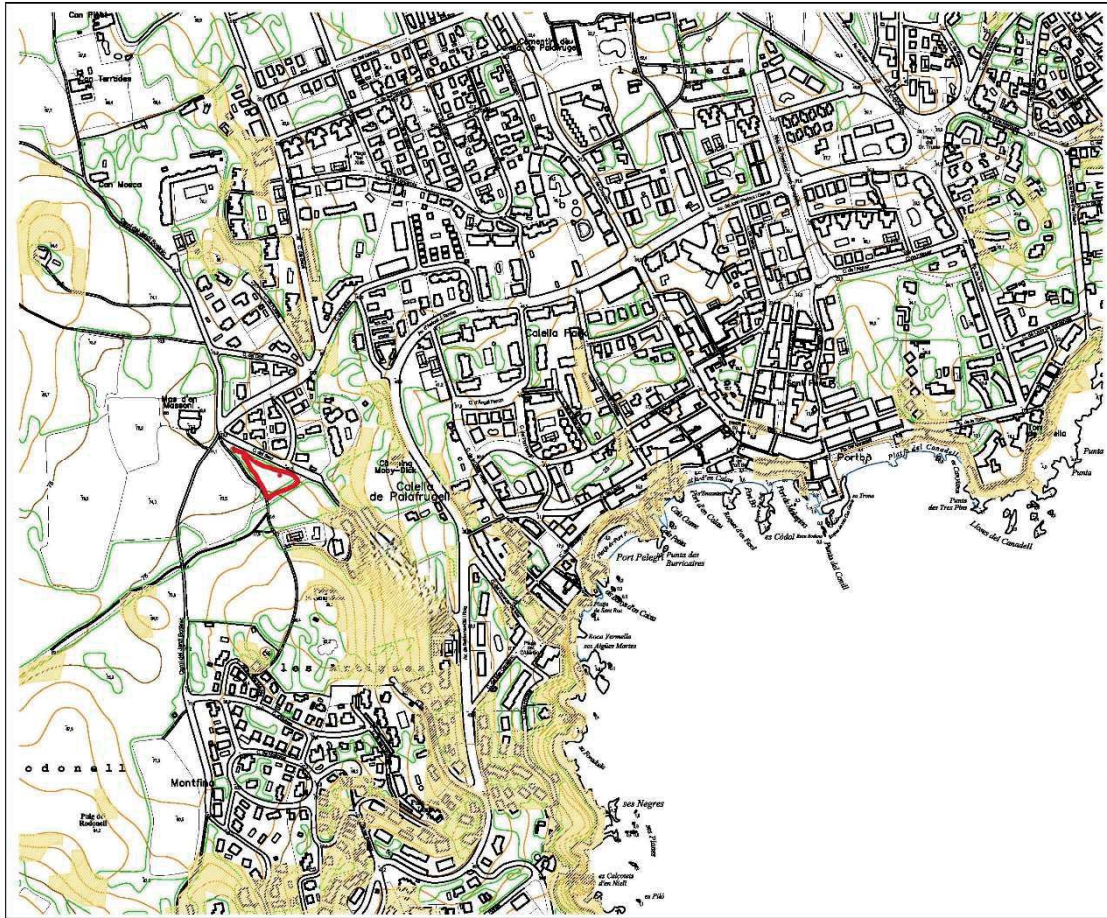
### **5.1 – Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat**

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

Pel que fa a la seva edificabilitat és la que resulta de l'article 152 de les normes urbanístiques del POUM (clau R63), edificacions residencials de cases aïllades de planta baixa i un pis amb un sostre màxim de 1.281 m<sup>2</sup>. Amb les limitacions del PDURSNS-LG i el PMU que el desenvolupa.

L'encaix de l'actuació en el lloc és la continuïtat de la tipologia de zona residencial de cases aïllades que el POUM ha determinat en aquest sector si be adaptades al PMU Carrer Sard.

Per tal de tenir una visió tipològica de la situació de l'àmbit d'intervenció, es pot comprovar en l'estudi de pendents de tot l'entorn d'aquelles "pendents > 20% segons el ICGC a escala 1/5000 que s'acompanya a continuació, a on es distingeixen aquells terrenys que superen el 20%, (que en l'àmbit PMU C/ Sard no supera el 20%) i l'estudi específic de la pròpia parcel·la (plànol I-6 "Pendientes parcel·la").



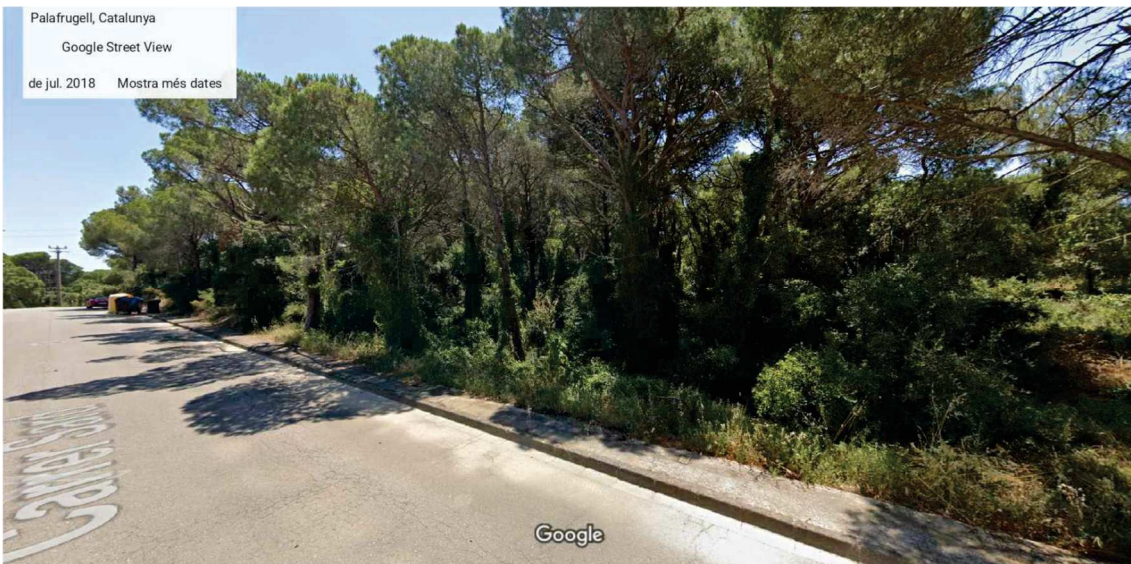
Com es pot constatar l'àmbit d'actuació és allargassat de Oest a Est donant front al Carrer Sard en la vessant creada entre la zona del Golfet i la muntanya ascendent del Puig de la Guardiola, pel que queda situat en una posició inicial planera i ascendent (cota 67 m fins a la 74) respecte al relleu de tot l'entorn. La part posterior muntanya amunt s'inicia el sòl no urbanitzable com a zona forestal fins el cim de la Guardiola.

L'àmbit es troba en una zona de massa arbòria (vegis plànol I-7 "Massa arbòria") formada per alzines, alzines sureres i pins que fan de teló de fons al peu de les muntanyes ascendents que l'envolten.

S'ha efectuat l'estudi fotogràfic de les principals visuals des de les zones properes des del C/ Sard ( plànol I-9 fotografies nº 1, 2, 3, i 4), i des del Camí del Jardí Botànic (plànol I-10 fotografies nº 5, 6, 7 i 8)



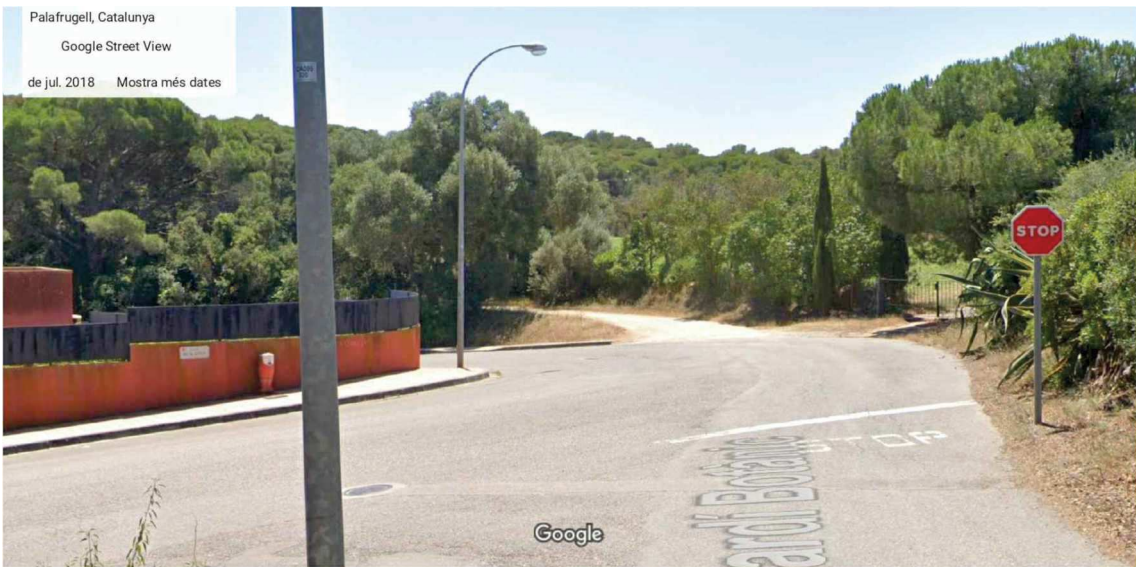
Fotografia n° 1 – Visuals zones properes – C/ Sard



Fotografia n° 2 – Visuals zones properes – C/ Sard



Fotografia nº 3 – Visuals zones properes – C/ Sard



Fotografia nº 4 – Visuals zones properes – C/ Sard



Fotografia nº 5 – Visuals zones properes – Camí del Jardí Botànic



Fotografia nº 6 – Visuals zones properes – Camí del Jardí Botànic



Fotografia n° 7 – Visuals zones properes – Camí del Jardí Botànic



Fotografia n° 8 – Visuals zones properes – Camí del Jardí Botànic

i des de les principals zones llunyanes (fotografies nº 1, 2, 5 i 6), des de a on es pot divisar l'àmbit d'actuació.



Fotografia nº 1- Des de el Port de Malespina



Fotografia nº 2 – Des de el Port-Bo



Fotografia nº 5 – Des de el Far de Sant Sebastià



Fotografia nº 6 – des de Mirador de la Carretera

S'acompanyen dos reportatges fotogràfics un de vistes properes des del Carrer Sard amb 4 fotografies i del Camí botànic amb 4 fotografies i un altre de vistes llunyanes amb 4 fotografies, a on es pot constatar el nul impacte paisatgístic de la implantació de les futures edificacions, atès que els suros i pins tenen unes altures d'entre 7 i 10 metres, mentre que els edificis tindran 7 metres d'alçada i en quan a les vistes llunyanes (Canadell, Port-Bo i Far Sant Sebastià) aquesta zona (cota 67) queda desapareguda per els boscos de les muntanyes ascendents posteriors que s'enfilen fins a la cota 98,67 (Puig de la Guardiola).

En el plànol I-8 figuren els llocs des d'on s'han tirat les fotografies. Com es pot veure en el reportatge fotogràfic de les vistes properes (plànol I-9, I-10).

Pel que fa a les vistes llunyanes figuren les fotografies preses des del Port de Malespina (fotografia nº 1) i des del Port-Bo de Calella (fotografia 2) a on es pot apreciar la situació de l'àmbit i el del Puig de la Guardiola (marcada en color groc) i es constata que no es detecten ni tant sols les edificacions veïnes, solament les que tenen més de dos plantes (Hotel Garbí). Igualment des del Far de Sant Sebastià i mirador de la carretera (fotografies 5 i 6) es pot apreciar que la finca de referència queda situada a la part baixa del rerefons de Calella i camuflada per la massa boscosa dels suros del puig de la Guardiola.

## **5.2 – Factors de percepció visual**

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

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

Per tant cal distingir el que són observacions en primer terme, en vista mitjana i en vista de fons, atès que la distància és el factor més important en la qualitat de la percepció visual, per quin motiu s'ha efectuat el reportatge fotogràfic de les zones properes que figura en els plànols I-9, i I-10 i les zones llunyanes aportades en l'apartat 5-12

## **5.3. Anàlisi de la visibilitat del lloc**

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

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

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

de l'interior de l'àmbit d'estudi i des de diferents punts d'anàlisi ubicats de manera estratègica.

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

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

Cal assenyalar també que la intervenció no altera la topografia del lloc i l'alçada a considerar és la de 7 metres, la mateixa de la resta del àmbit Nord del Carrer Sard i molt inferior a l'altura topogràfica posterior (que arriba fins a la cota 98,67 del Puig de la Guardiola o Artigues, i del arbrat que conformen les pinedes de la banda Sud, muntanya amunt.

En el nostre cas, dins d'aquesta conca visual i donada la localització dels àmbits d'intervenció, agafen especial rellevància per a la visualització de l'emplaçament els eixos visuals i recorreguts visuals que es produeixen des del camí de ronda i carrers confrontants, així com des de les platges de Calella (Port-Bo i Port de Malespina) o el far de Sant Sebastià.

L'eix visual principal que dona la imatge de Calella és el de la platja de Port Bó i el Canadell (especialment en l'època estival de major afluència turística) des de on no es visualitza aquest àmbit

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

El programa d'actuació amb les necessitats i requisits de la implantació ja han estat abastament exposats en la resta de documents que integren el present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, així com en el propi projecte de Pla de Millora Urbana Carrer Sard, per la qual cosa no els farem reiteratius en el present document.

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

En aquest escenari les noves edificacions es situaran a la part Sud del Carrer Sard quedant l'àmbit delimitat a Sud per la muntanya ascendent on comença la massa boscosa que el protegeix de les visuals.

Amb la situació i intervenció prevista s'aconsegueix:

- Integrar la percepció visual de l'espai respecte del Carrer Sard i Camí del Jardí Botànic, carrers i visuals de l'entorn.
- La implantació té en compte les característiques i elements identificatius propis del paisatge del lloc i proposa seguir criteris d'integració paisatgística, de respecte i coherència amb l'entorn en les possibles intervencions al medi proposades (volums paral·lelepípedics, baixes altures de les cases, els colors de les façanes seran foscos, les amplades màximes de façana de cada edifici seran com a màxim de 16 m. separades entre si un mínim de 10 metres per permetre la permeabilitat de visuals.)
- La intervenció, amb un acurat tractament dels límits perimetrals especialment mitjançant el tractament vegetal dels talussos i marges amb plantes enfiladisses entapissats en les àrees de protecció de l'espai no ocupat per les edificacions, garanteix l'apantallament visual adequat en el paisatge en coherència amb l'espai natural de l'entorn.

## **6. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS**

### **6.1. Criteris i mesures d'integració**

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

- No malmet espais que puguin tenir una alta exposició visual, no altera línies d'horitzó ni perfils de relleu preeminentes que puguin alterar la imatge actual, és a dir, que la seva situació, de forma que manté els perfils del relleu natural.
- Aprofita fons amb estructures paisatgístiques naturals que integren la intervenció proposada mitjançant l'arbrat en les cotes superiors.
- L'estructura de les construccions es disposa i ressegueix la direcció paral·lela a les corbes de nivell, la qual cosa ha de garantir també els mínims moviments de terra.
- Les dimensions de les intervencions i edificacions a realitzar s'adapten en proporció al paisatge del lloc i el seu entorn seguint les ja existents de baixa altura.
- La proposta inclou també plantacions a l'àmbit que han de complir la doble funció d'ordenar-lo de cares al seu òptim aprofitament i tamisar i filtrar visuals, creant una imatge acurada, de qualitat i coherent amb el seu entorn.
- Les construccions a realitzar utilitzen materials ecològics i sostenibles integrats al cromatisme de l'entorn.

### **6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic**

#### **6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.**

La percepció visual pel que fa a la nova implantació dels edificis residencials no serà massa diferent a l'actual ja que quedaran amagades o tapades parcialment de la percepció

exterior per els edificis de la banda de Llevant del Carrer Sard i per la vegetació arbustiva i arbrat existent en el seu perímetre superior així com per la que es situarà en la zona inferior. Únicament des del front del Carrer Sard queda més exposat a vistes del petit talús tal i com hem vist en els apartats anteriors. És doncs, en aquest front que caldrà centrar els principals esforços de tamització i integració per minimitzar els possibles impactes visuals de les tanques i talussos que caldrà naturalitzar amb plantes enfiladisses que tamitzin i minimitzin l'impacte visual.

### 6.2.2 Valoració dels impactes previstos

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

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

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

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

### **6.3. Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades**

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

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

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

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

#### **6.4. Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística**

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

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

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

. En les construccions, es recomana que el volum sigui minimalista de tipus paral·lelepípedic, integrades en el territori, amb colors foscos i , textures i tonalitats el màxim possible integrades al cromatisme de l'entorn.

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

### **7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS**

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

a) L'objectiu del present document al qual fa referència aquest estudi d'impacte i integració paisatgística és el d'integrar-lo dins la documentació del Pla de Millora Urbana PMU Carrer Sard de Calella (Palafrugell)

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

c) Els terrenys objecte de l'estudi es situen al municipi Palafrugell i en concret en l'àmbit PMU Carrer Sard, en un àmbit del teixit urbà del nucli de Calella. En l'actualitat, la major part ja està consolidat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Així les coses, de les 3 alternatives d'ordenació de volums del PMU – Carrer Sard, la que millor s'integra a la síntesi del present Estudi d'impacte i integració paisatgística és l'alternativa 3 que és l'adoptada.

La síntesi de tot l'exposat queda reflectit en els plànols d'ordenació del PMU referents a l'alternativa adoptada (alternativa 3), plànols “O-17 Alternativa 3 Implantació”, “O-18 Alternativa 4 Gàlibs – Plànol normatiu”, “O-19 alternativa 3 Seccions A-B i C-D” i “O-20 Alternativa 3 – Seccions EF-GH”

**PLA DE MILLORA URBANA**  
**ÀMBIT CARRER SARD**  
**CALELLA – PALAFRUGELL**

**PLÀNOLS**

**Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ**





PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL Nº

1 / 1500

0 30

I-2

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

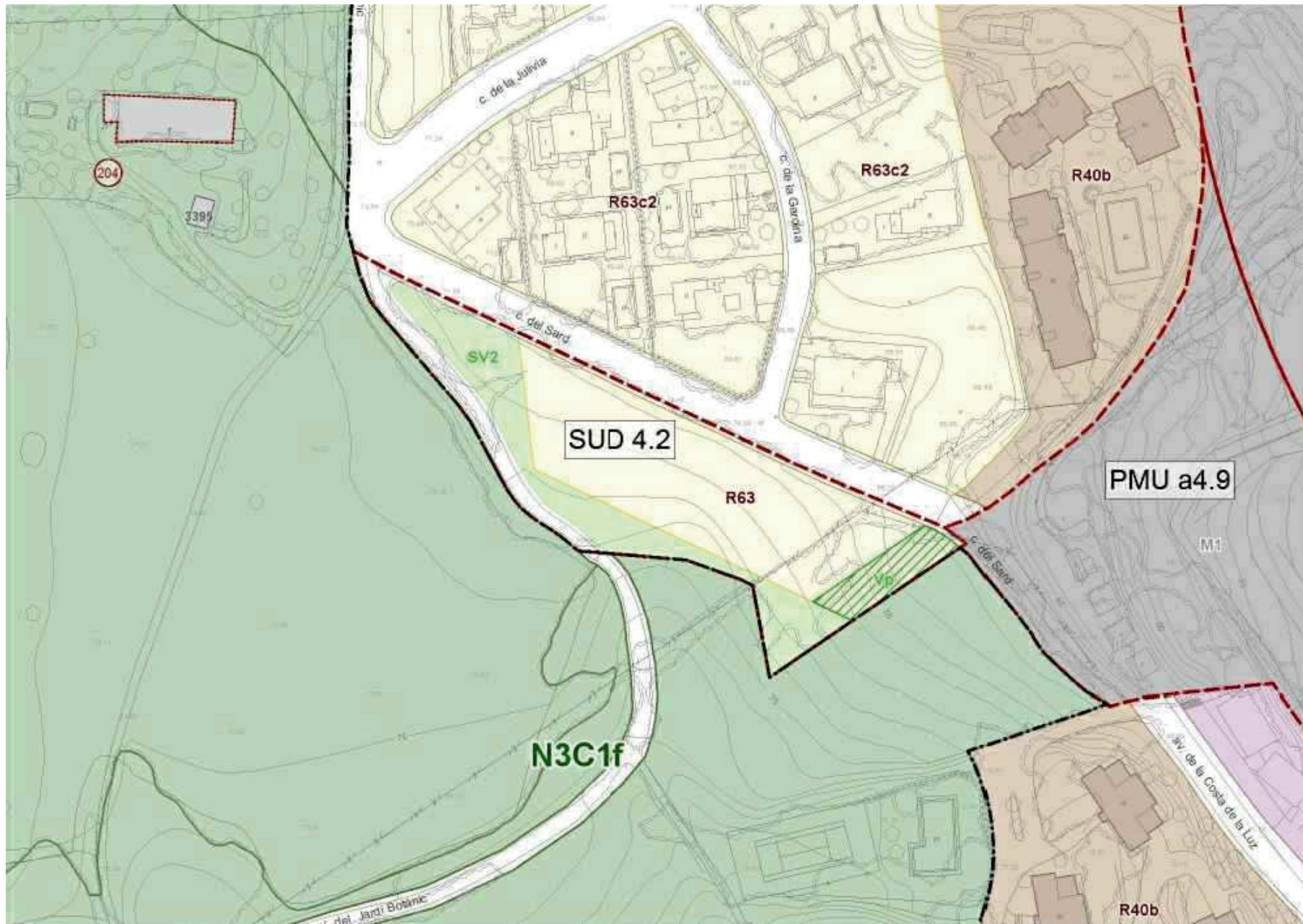
RAMON BOSCH AGUSTÍ


DATA

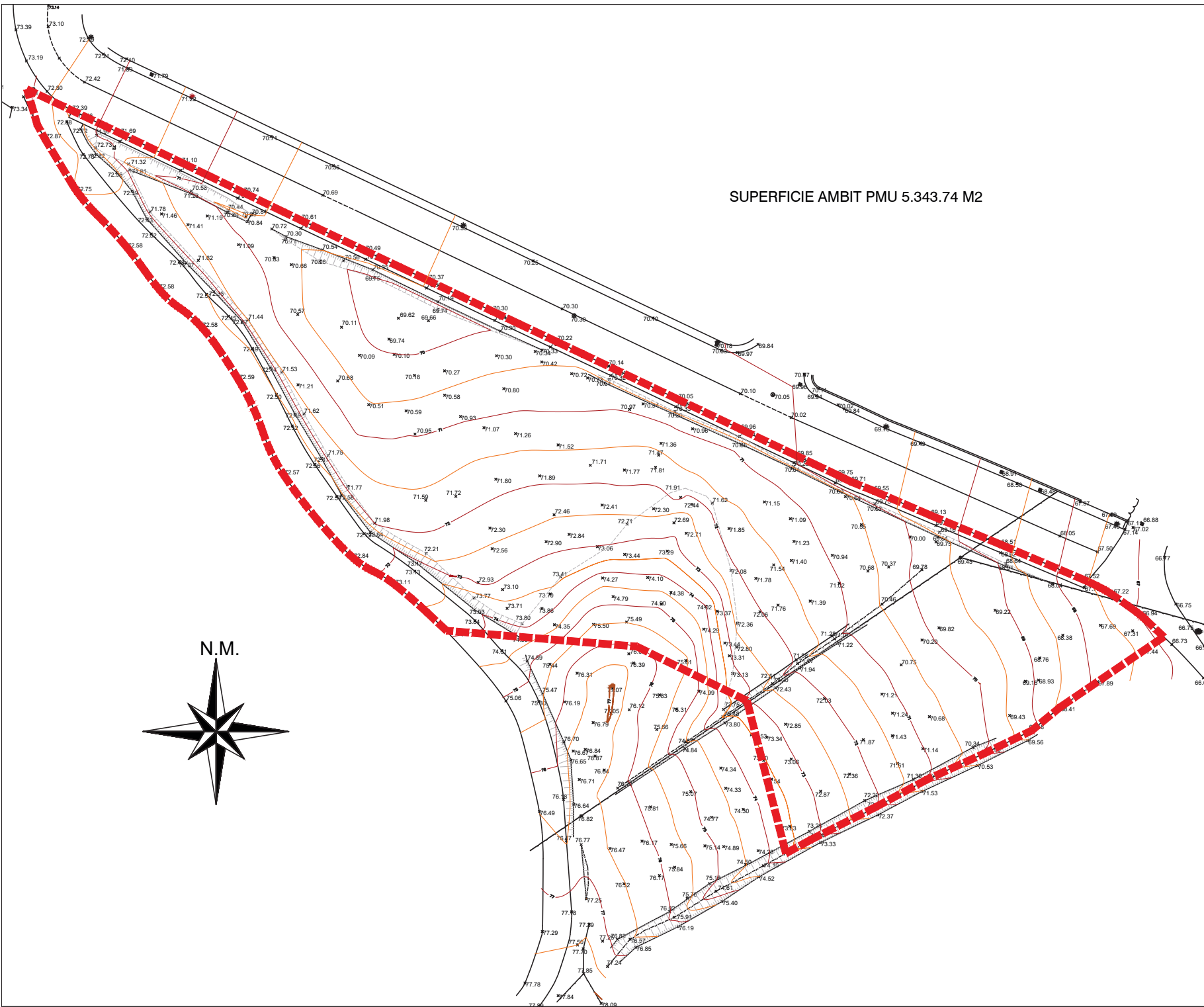
ABRIL 2024



SITUACIÓ EN  
ORTOFOTO  
DEL ICGC

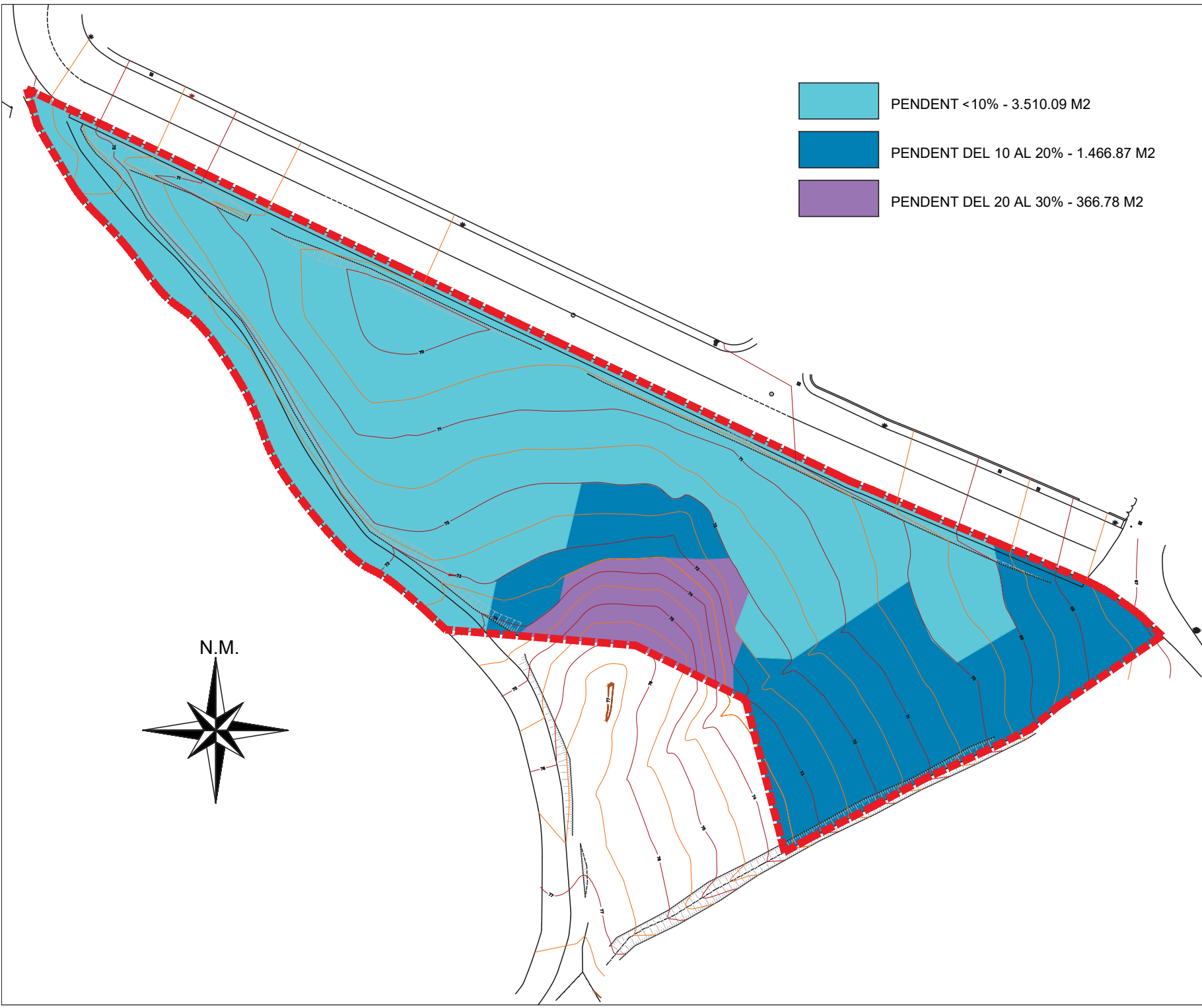





PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000 0 20	I-4
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
ZONIFICACIÓ SEGONS POUM	



<b>PROJECTE</b>	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
<b>SITUACIÓ</b>	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
<b>ESCALA</b>	<b>PLANOL N°</b>
1 / 500 	<b>1-5</b>
<b>PROMOTOR</b>	
FAMOS PROPERTIES SLU	
<b>ARQUITECTE</b>	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
<b>DATA</b>	ABRIL 2024
<b>TOPOGRÀFIC</b>	



 PENDENT < 10% - 3.510.09 M2

 PENDENT DEL 10 AL 20% - 1.466.87 M2

 PENDENT DEL 20 AL 30% - 366.78 M2

PROJECTE

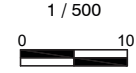
PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL Nº



I-6

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

ABRIL 2024

PENDENTS  
PARCEL·LA



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL Nº

1 / 500



1-7

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

ABRIL 2024

MASSA  
ARBORIA



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL N°

1 / 1000

0 20

I-8

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

ABRIL 2024

SITUACIÓ  
FOTOGRAFIES



FOTOGRAFIA N. 1




FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 4

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
	1-9
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
FOTOGRAFIES DEL LLOC 1	



FOTOGRAFIA N. 5




FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 7



FOTOGRAFIA N. 8

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
	I-10
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
FOTOGRAFIES DEL LLOC 2	

PARCEL·LA MÍNIMA 800 M2  
LONGITUD MÍNIMA FAÇANA 16 M  
OCUPACIÓ MÀXIMA 25% (200 M2)  
EDIFICABILITAT MÀXIMA 0.40 M2/M2 (320 M2)  
SEPARACIONS MÍNIMES 5 M

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL N°

1 / 500



0-11

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

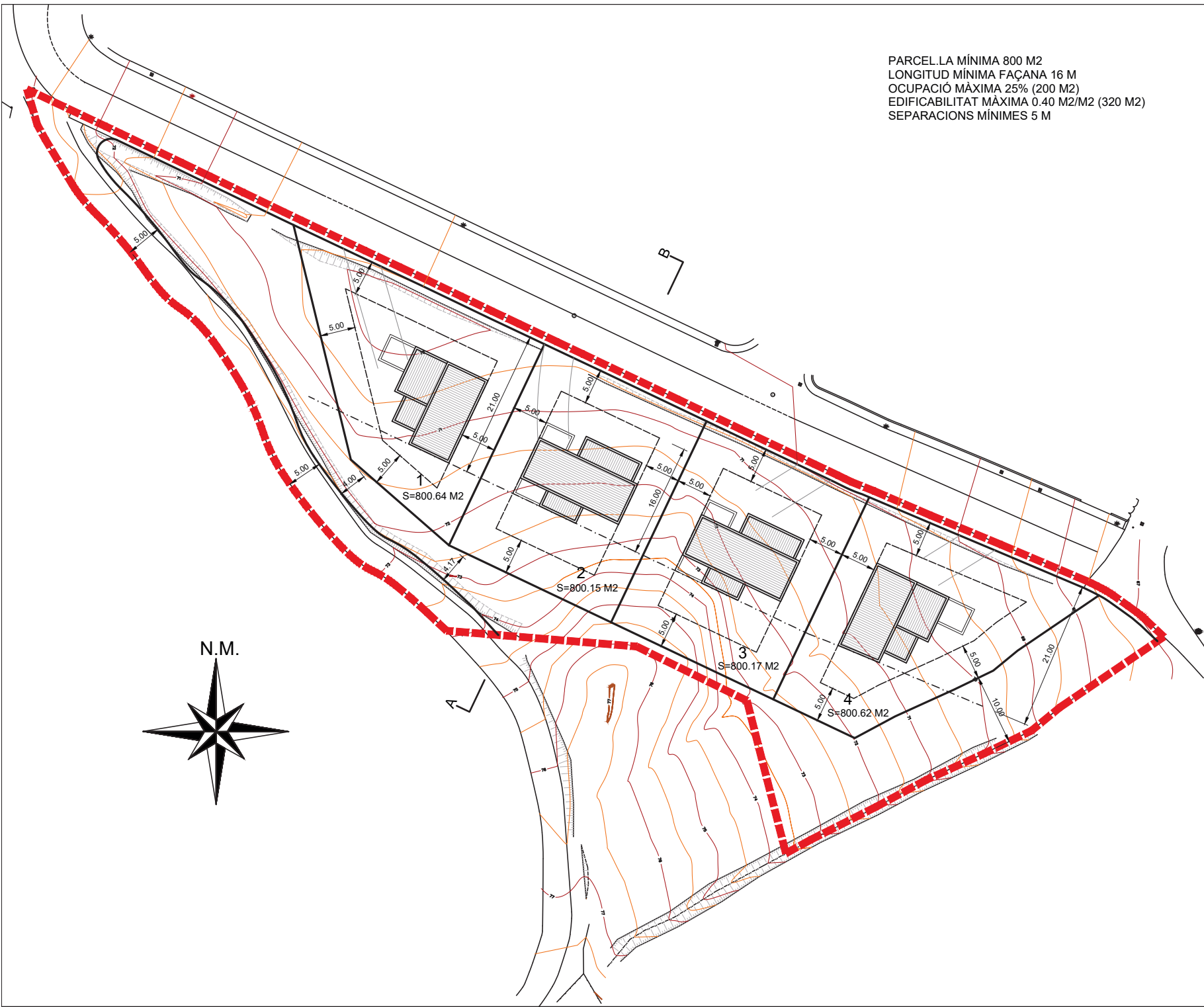
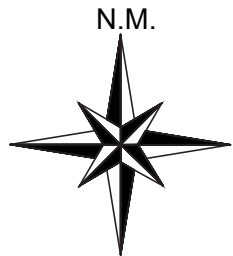
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ




DATA

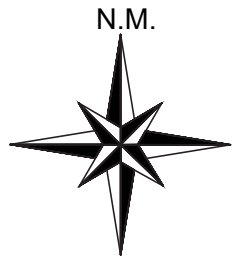
ABRIL 2024



ALTERNATIVA 1  
IMPLANTACIÓ

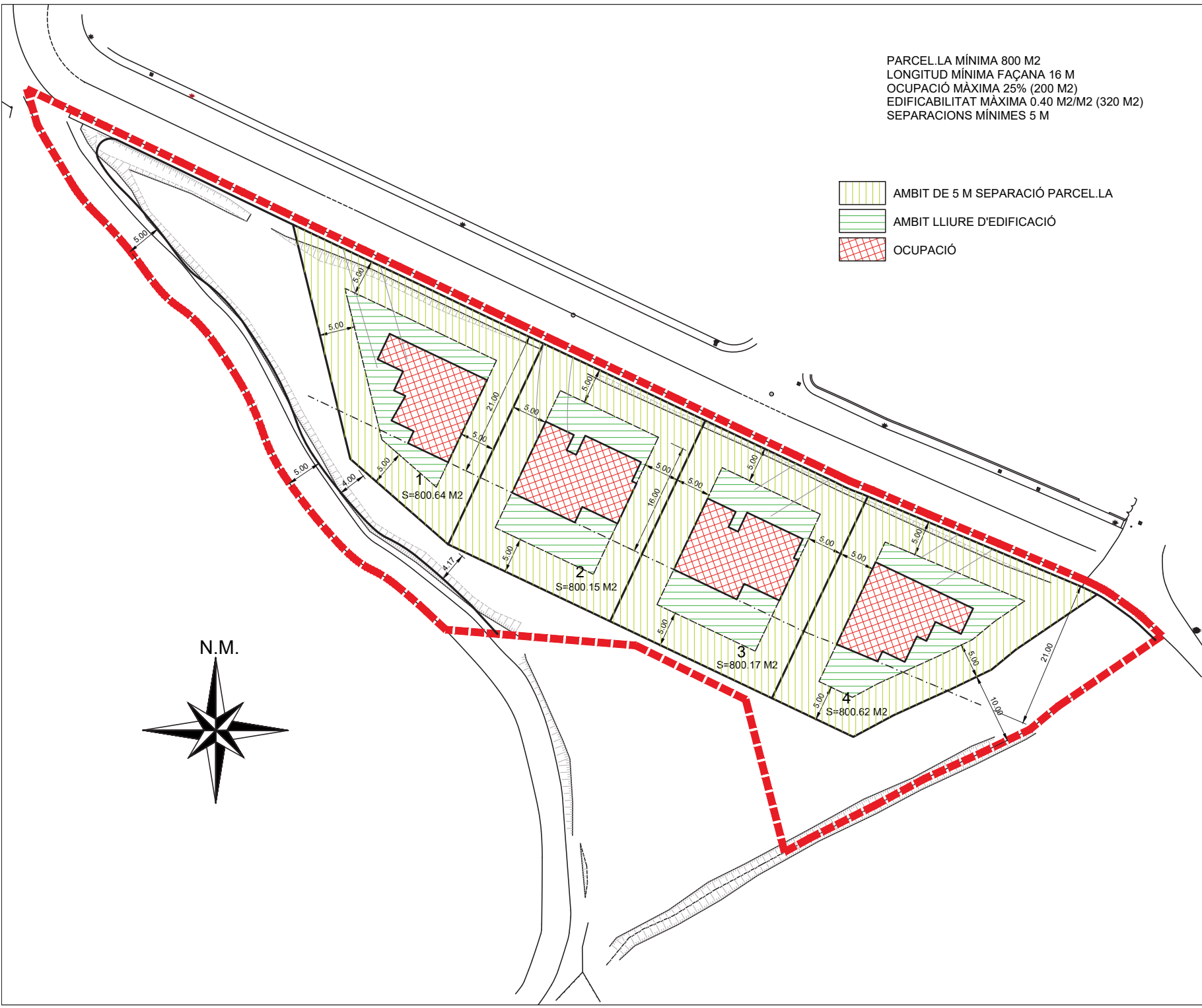


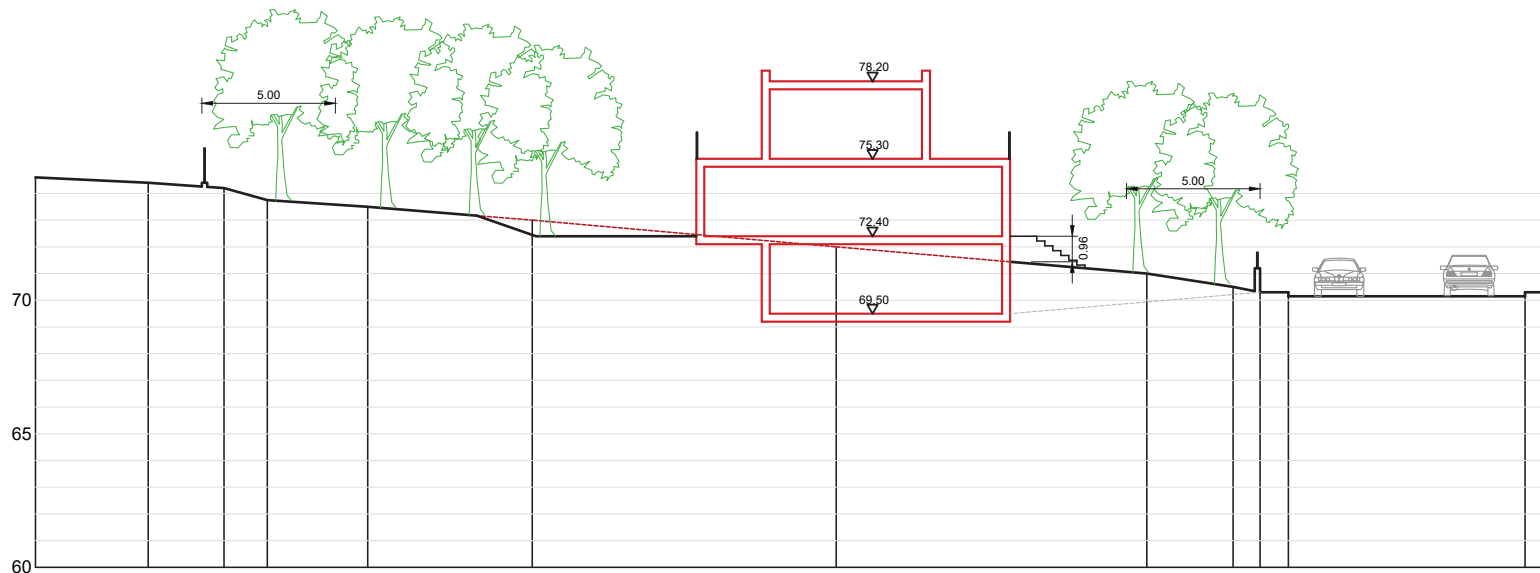
PARCEL·LA MÍNIMA 800 M<sup>2</sup>  
 LONGITUD MÍNIMA FAÇANA 16 M  
 OCUPACIÓ MÀXIMA 25% (200 M<sup>2</sup>)  
 EDIFICABILITAT MÀXIMA 0.40 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> (320 M<sup>2</sup>)  
 SEPARACIONS MÍNIMES 5 M

-  AMBIT DE 5 M SEPARACIÓ PARCEL·LA
-  AMBIT LLIURE D'EDIFICACIÓ
-  OCUPACIÓ



PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 500 	O-12
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 1 GALIBS	





PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

1 / 200  
0 4  
O-13

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA ABRIL 2024

ALTERNATIVA 1  
SECCIÓ A-B

PARCEL·LA MÍNIMA 800 M2  
LONGITUD MÍNIMA FAÇANA 16 M  
OCUPACIÓ MÀXIMA 25% (200 M2)  
EDIFICABILITAT MÀXIMA 0.40 M2/M2 (320 M2)  
SEPARACIONS MÍNIMES 5 M

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

PLANOL N°

1 / 500



0-14

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

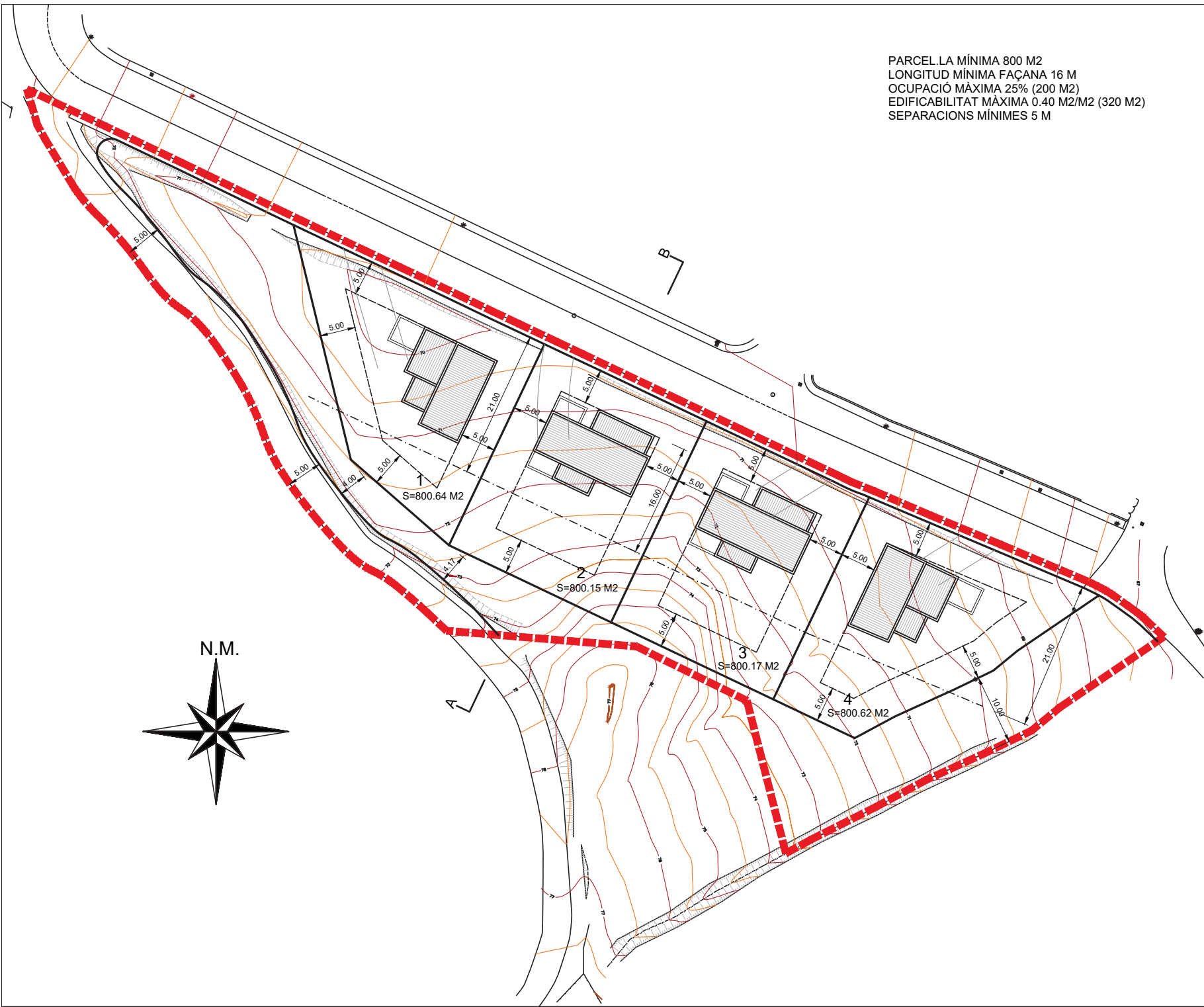
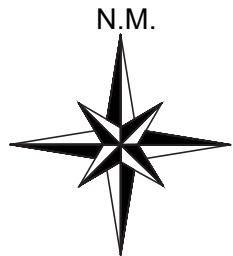
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ




DATA

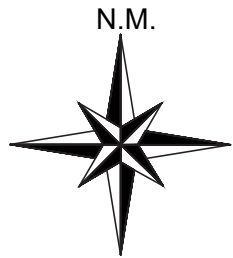
ABRIL 2024



ALTERNATIVA 2  
IMPLANTACIÓ

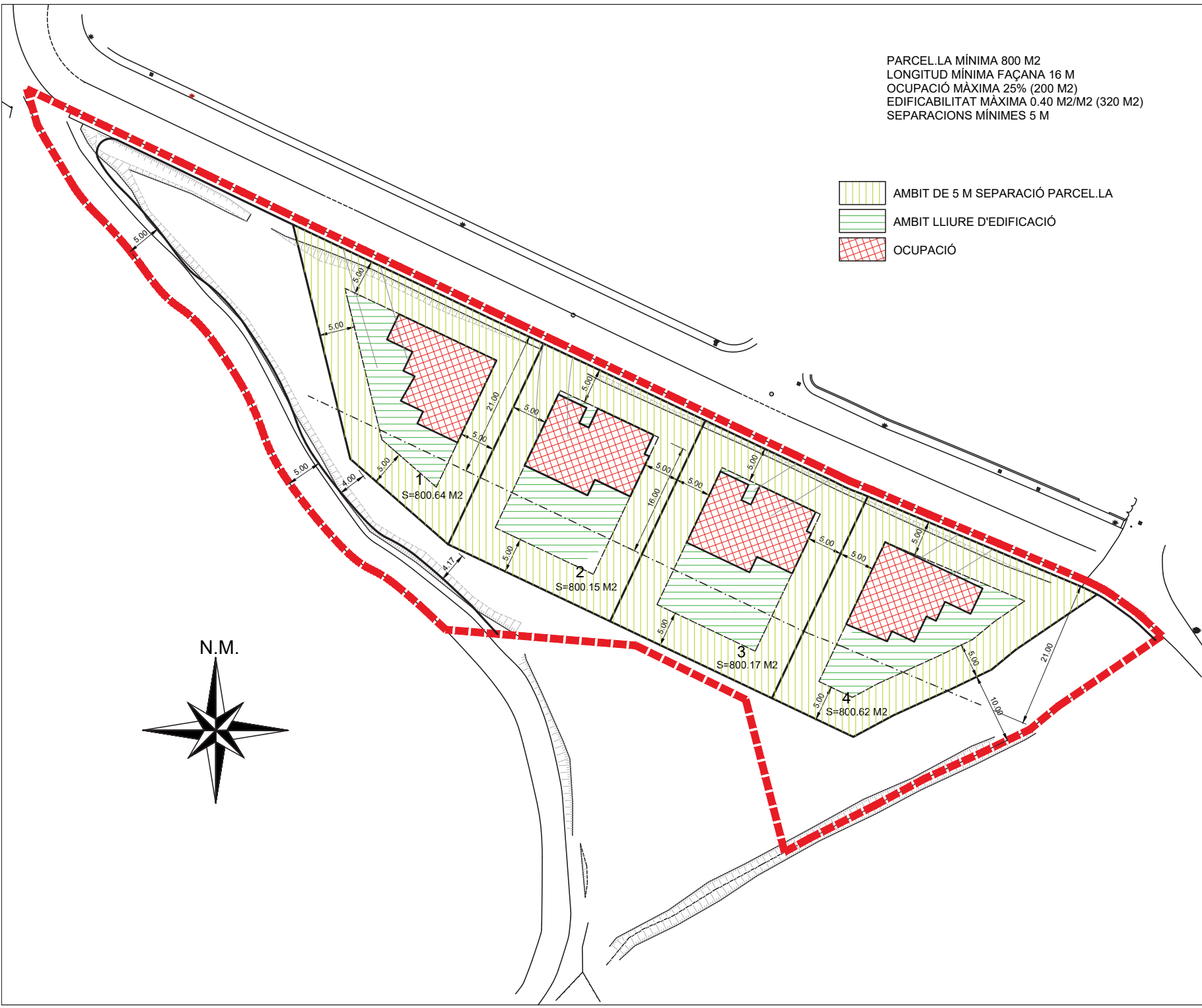


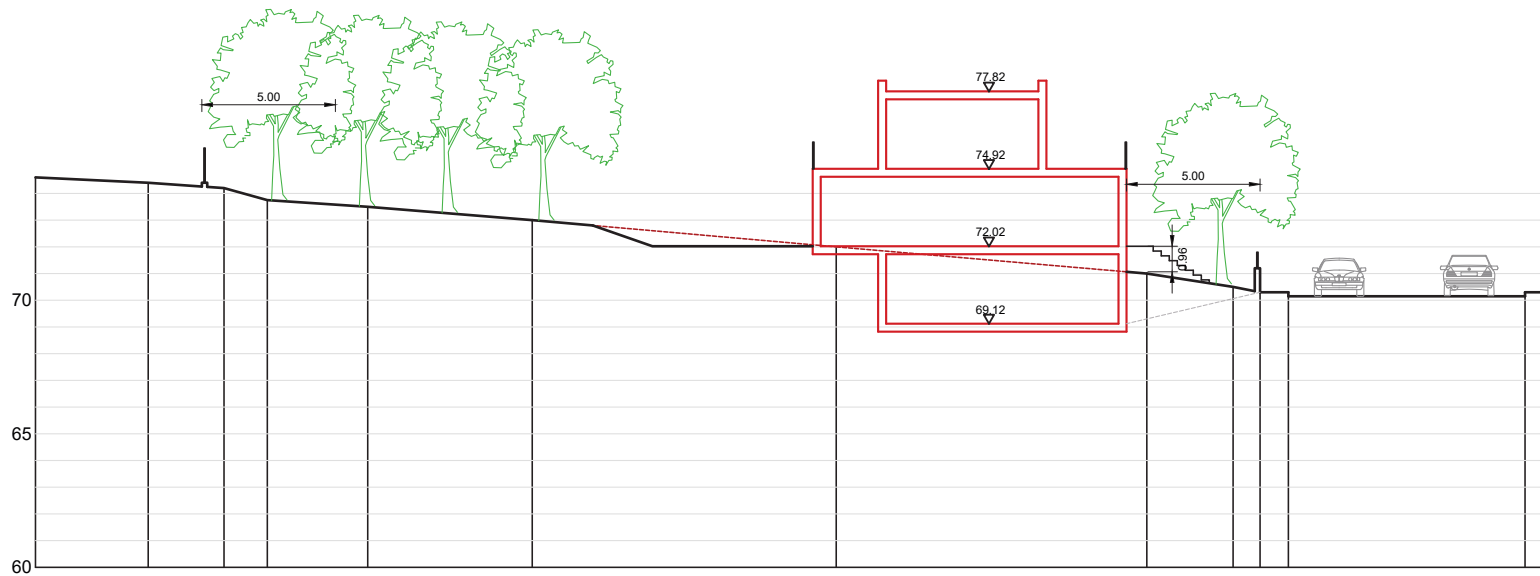
PARCEL·LA MÍNIMA 800 M<sup>2</sup>  
 LONGITUD MÍNIMA FAÇANA 16 M  
 OCUPACIÓ MÀXIMA 25% (200 M<sup>2</sup>)  
 EDIFICABILITAT MÀXIMA 0.40 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> (320 M<sup>2</sup>)  
 SEPARACIONS MÍNIMES 5 M


-  AMBIT DE 5 M SEPARACIÓ PARCEL·LA
-  AMBIT LLIURE D'EDIFICACIÓ
-  OCUPACIÓ



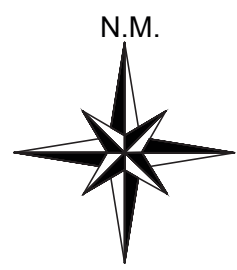
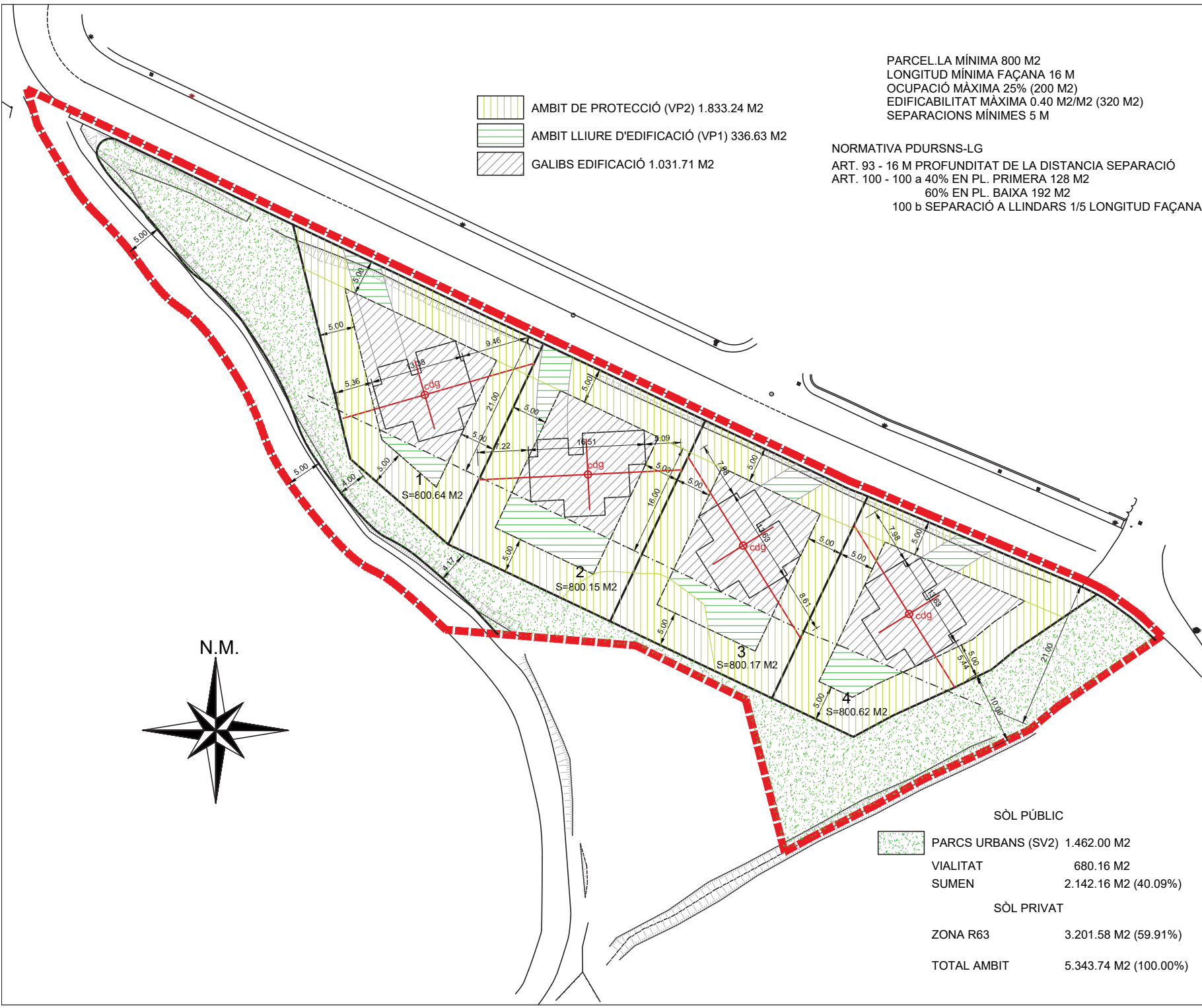
PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 500 	<b>0-15</b>
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 2 GALIBS	






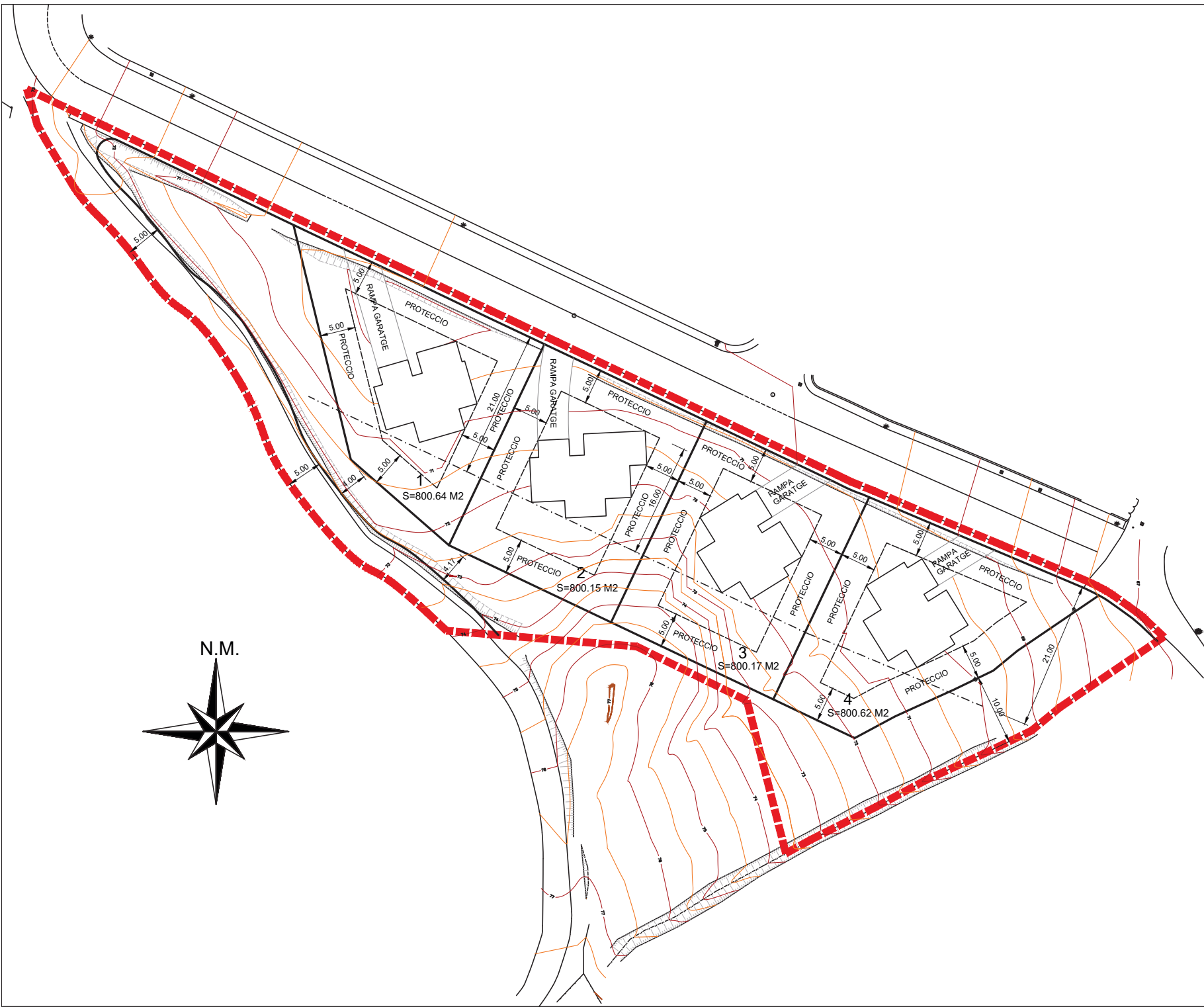
PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 200 0 4	O-16
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 2 SECCIÓ A-B	





SÒL PÚBLIC	
PARCS URBANS (SV2)	1.462.00 M2
VIALITAT	680.16 M2
SUMEN	2.142.16 M2 (40.09%)
SÒL PRIVAT	
ZONA R63	3.201.58 M2 (59.91%)
TOTAL AMBIT	5.343.74 M2 (100.00%)

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 500 0 10	O-18
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
<b>ORDENACIO ALTERNATIVA 3 GALIBS PLANOL NORMATIU</b>	



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

1 / 500



PLANOL N°

O-18  
BIS

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

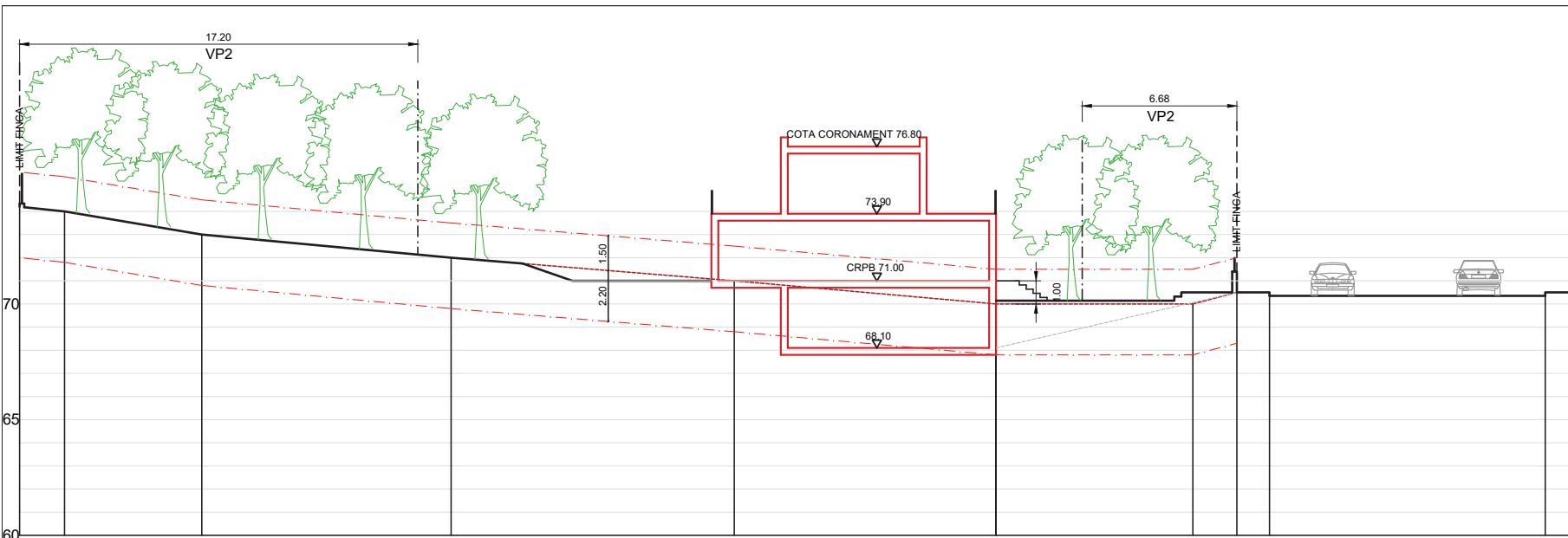
RAMON BOSCH AGUSTÍ



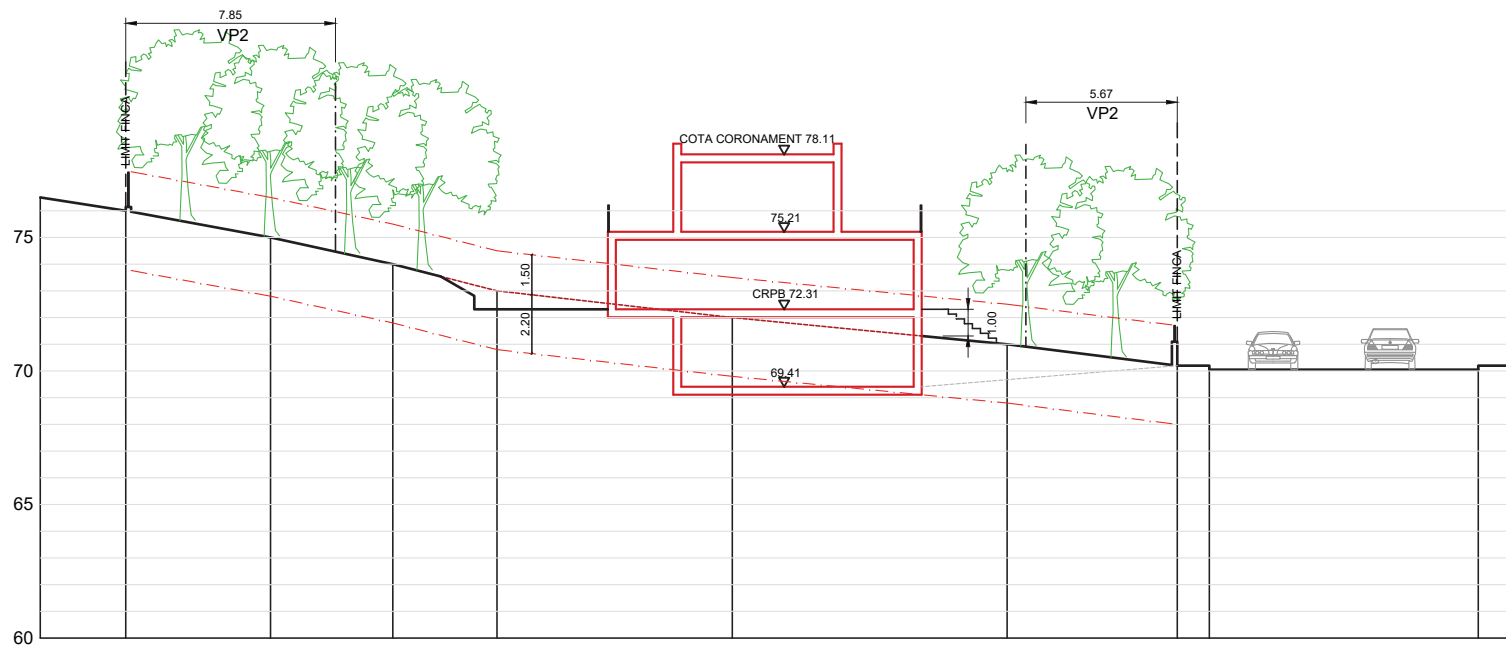
DATA

ABRIL 2024


ALTERNATIVA 3  
TOPOGRAFIA  
MODIFICADA  
PLATAFORMES  
D'ANIVELLAMENT  
VOLUMS EDIFICABLES  
(ART. 81-3 PDURSNS-LG)

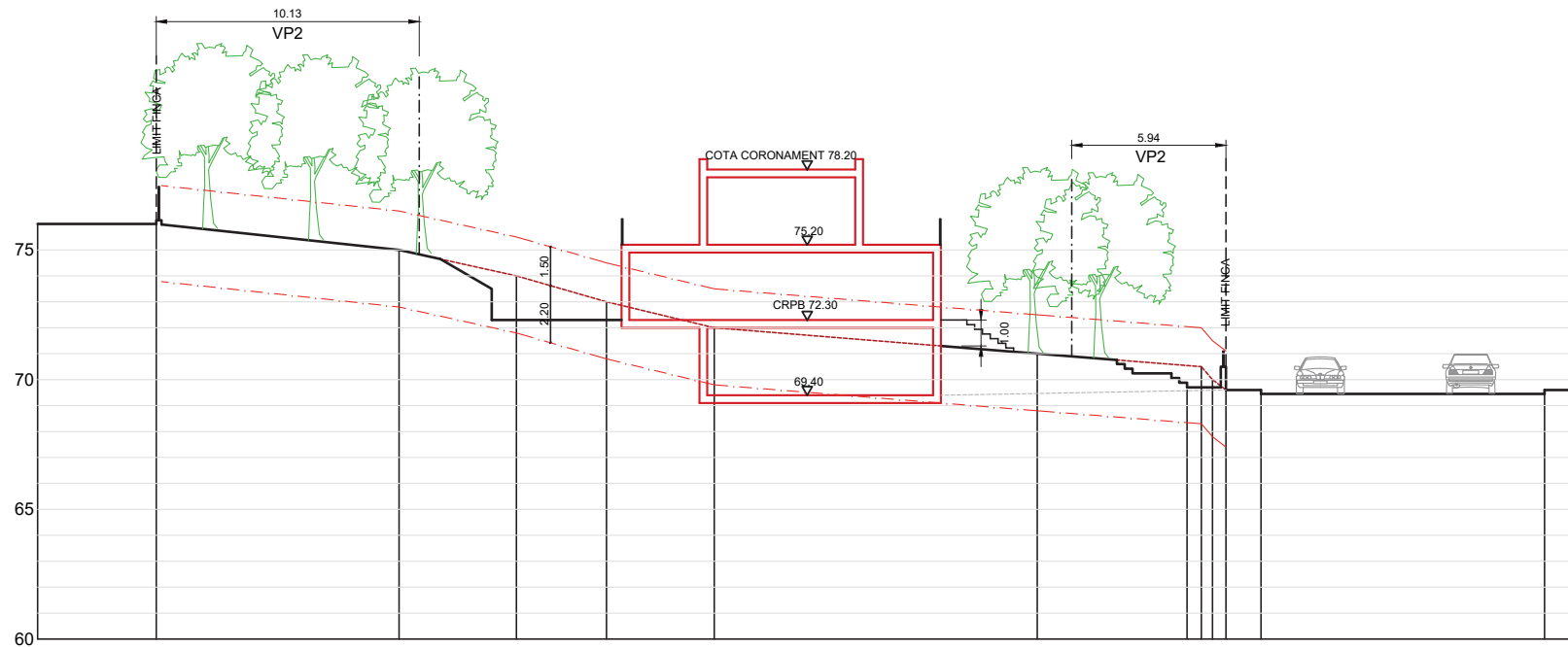


SECCIO A-B

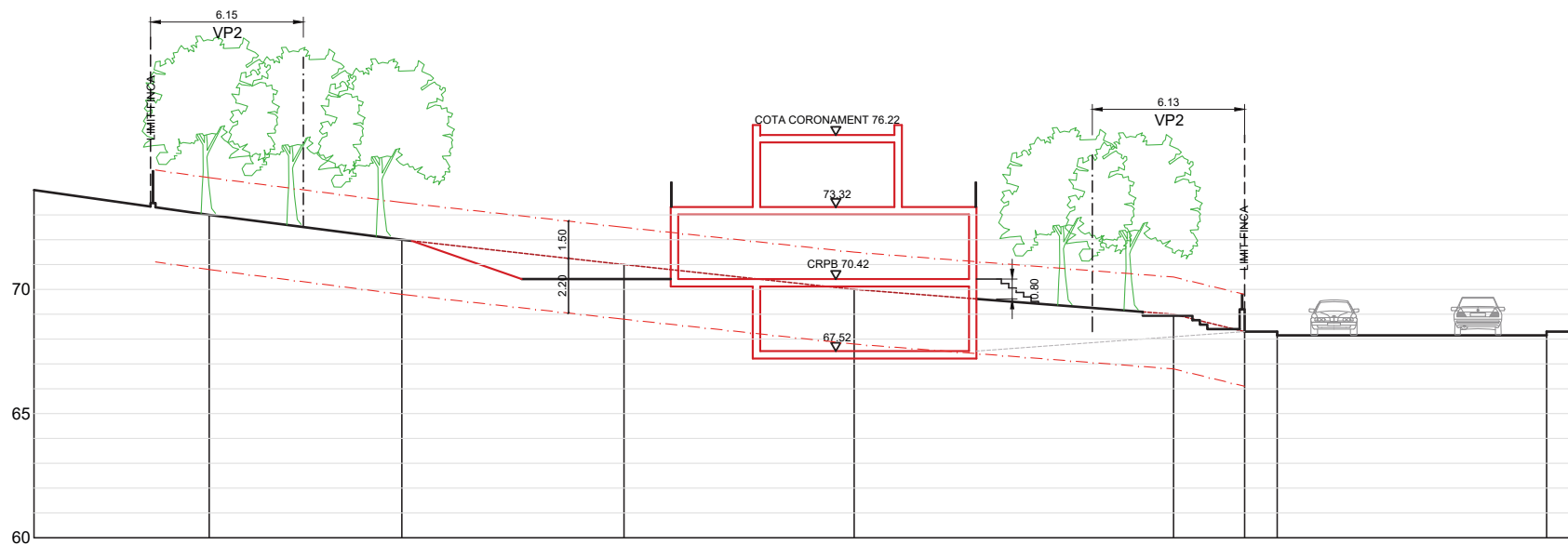


SECCIO C-D

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 200 0 4	O-19
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 SECCIO A-B I C-D	



SECCIO E-F



SECCIO G-H

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA

1 / 200



PLANOL Nº

O-20

PROMOTOR

FAMOS PROPERTIES SLU

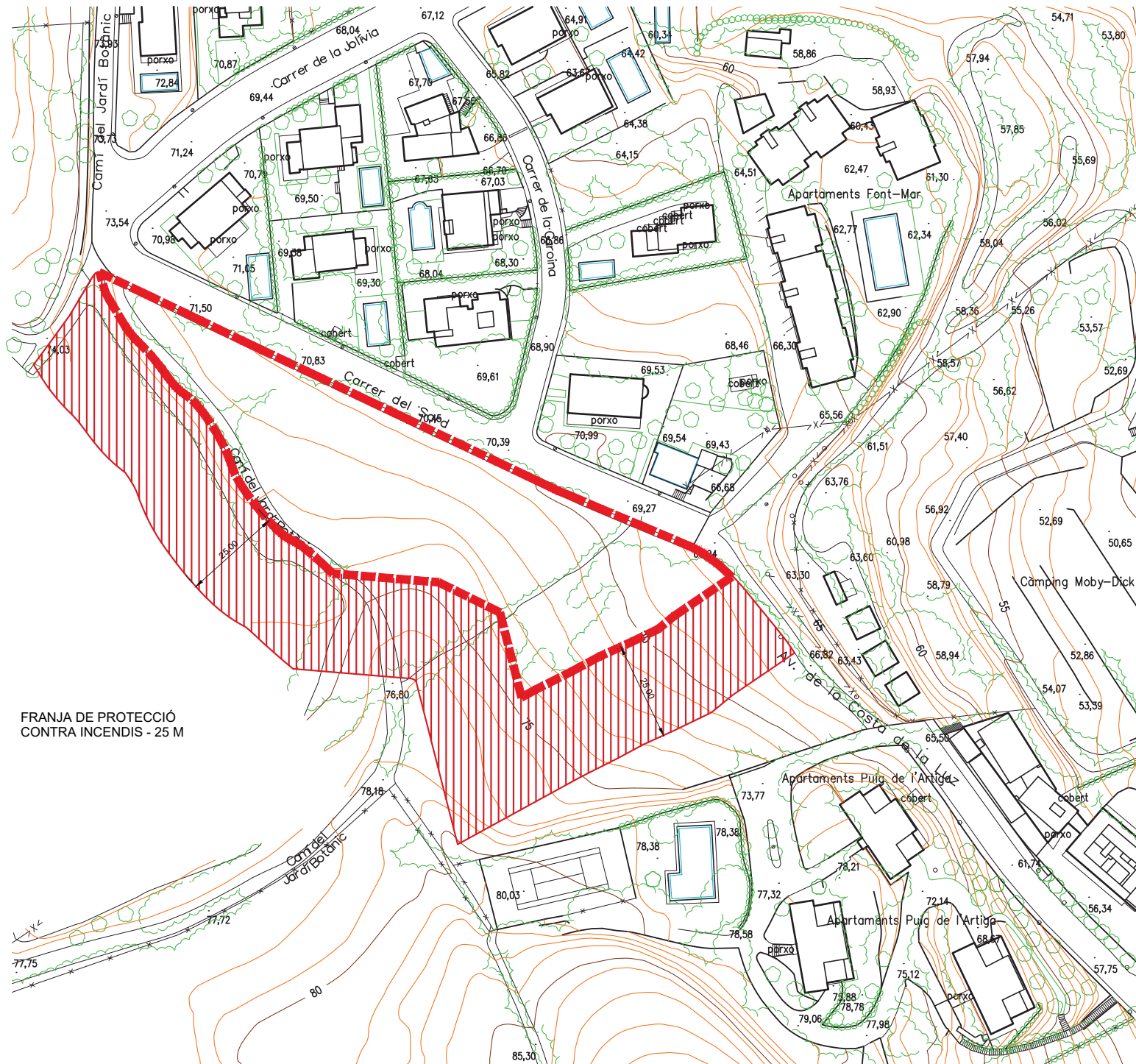
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ


DATA

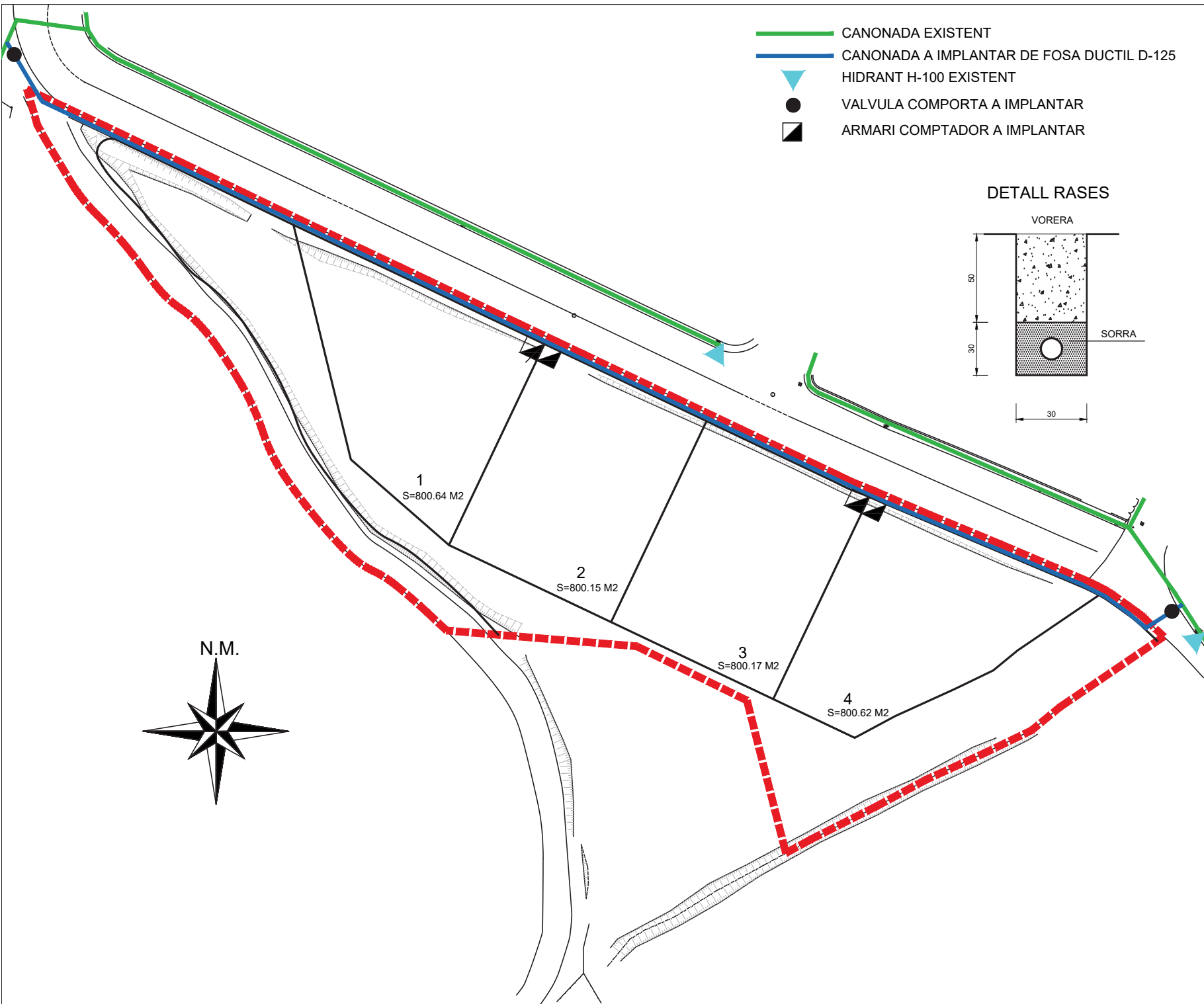
ABRIL 2024

ALTERNATIVA 3  
SECCIO E-F I G-H



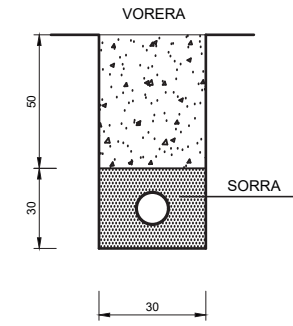
FRANJA DE PROTECCIÓ  
CONTRA INCENDIS - 25 M

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 1000 0 20	O-21
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
<p>ALTERNATIVA 3 ZONA DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS</p>	

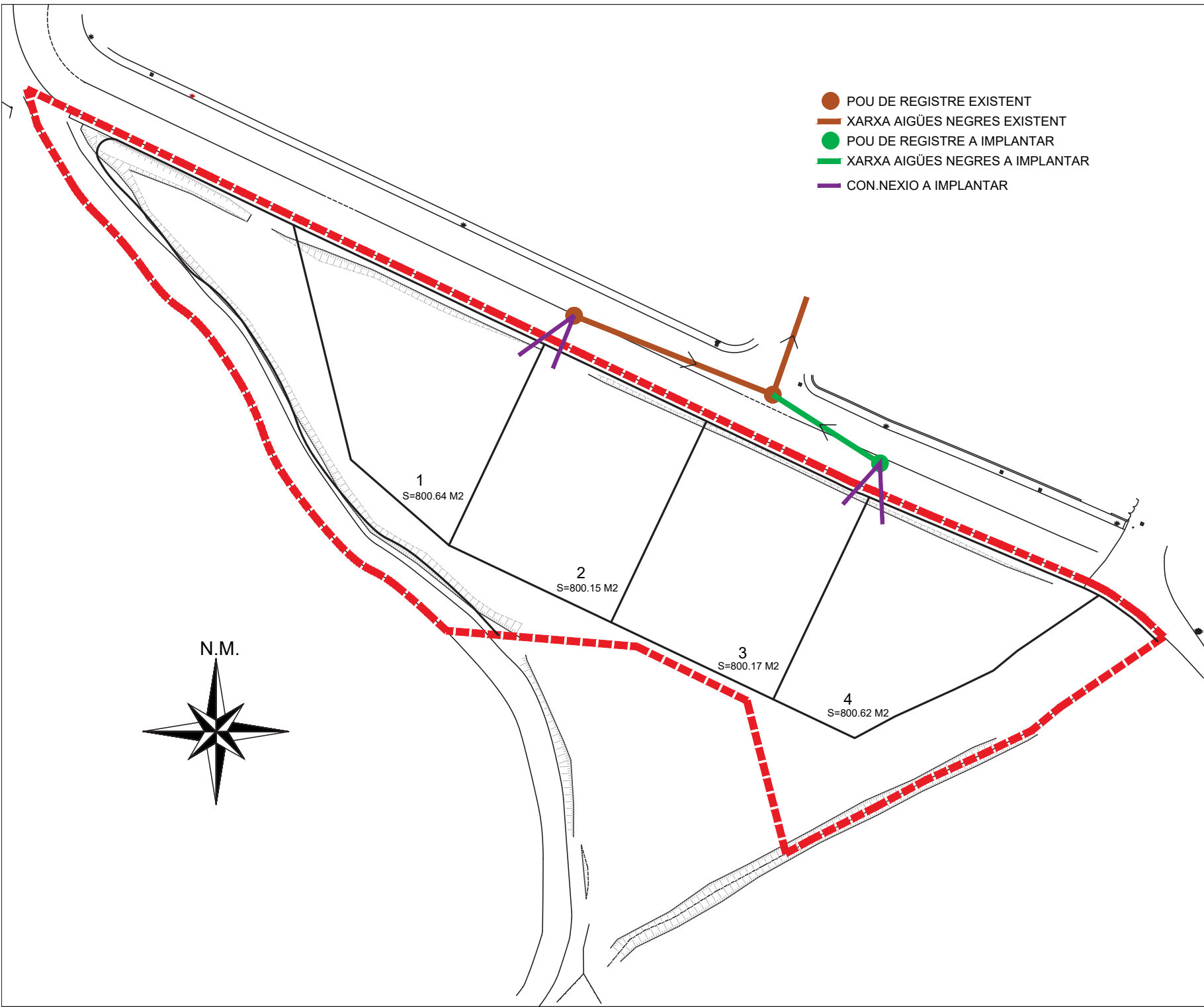


- CANONADA EXISTENT
- CANONADA A IMPLANTAR DE FOSA DUCTIL D-125
- ▼ HIDRANT H-100 EXISTENT
- VALVULA COMPORTA A IMPLANTAR
- ◼ ARMARI COMPTADOR A IMPLANTAR



DETALL RASES

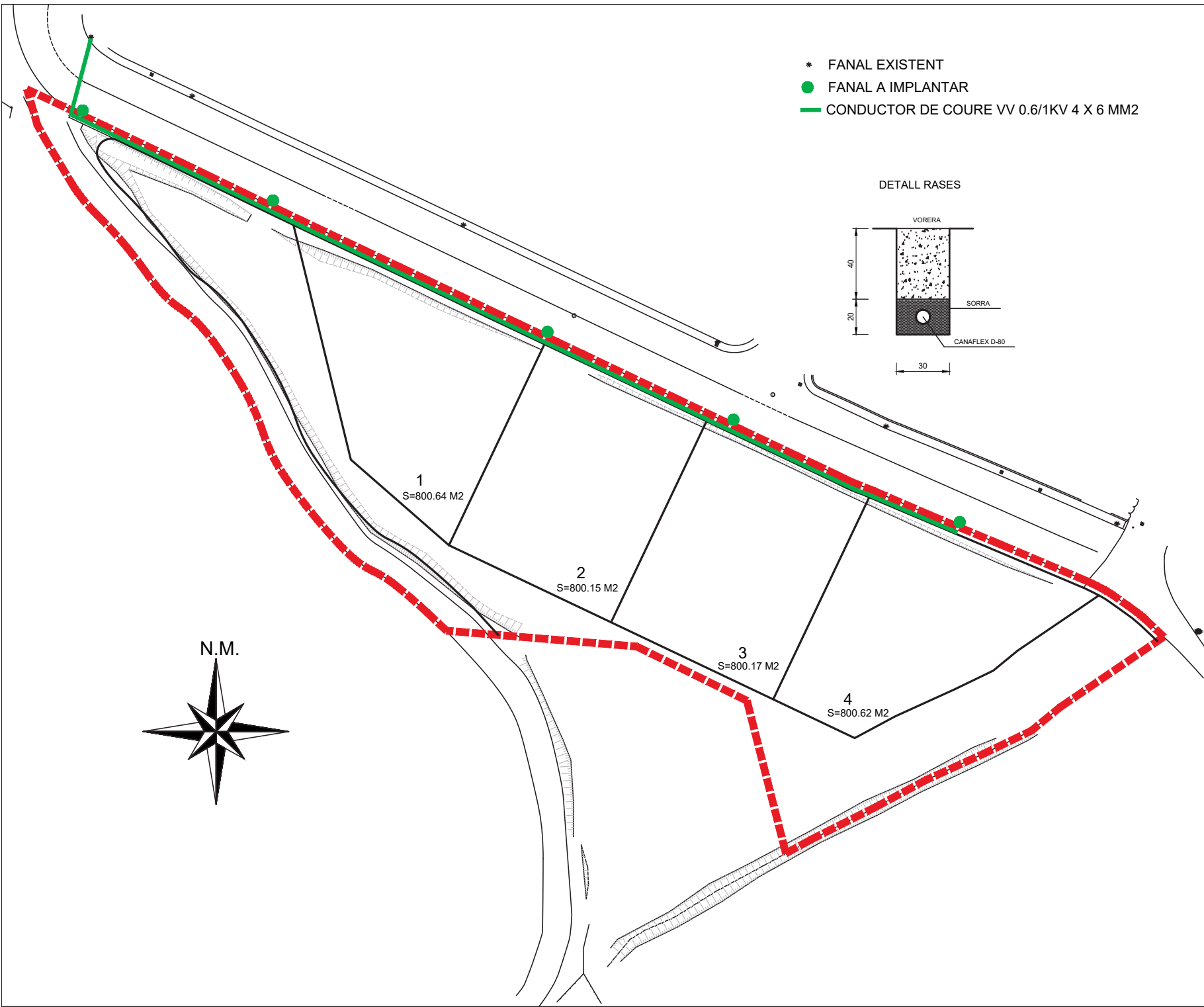


PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 500 	O-22
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 XARXA D'AIGUA POTABLE	

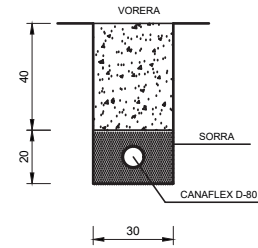



- POU DE REGISTRE EXISTENT
- XARXA AIGÜES NEGRES EXISTENT
- POU DE REGISTRE A IMPLANTAR
- XARXA AIGÜES NEGRES A IMPLANTAR
- CON.NEXIO A IMPLANTAR







PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 500 	O-23
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 XARXA DE SANEJAMENT	



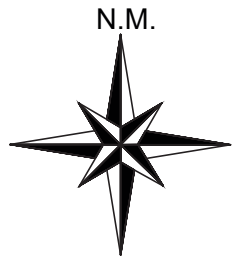
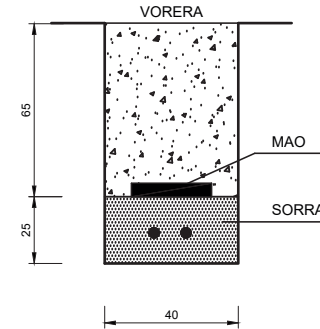
DETALL RASES



PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 500	O-24
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 ENLLUMENAT PUBLIC	

-  LINIA MT SOTERRADA AL 240 18/30KV EXISTENT
-  LINIA MT AERIA AL 150 18/30 KV EXISTENT
-  CONDUCTOR RV 3X240+150 AL 0.6/1 KV A IMPLANTAR
-  TORRE CONVERSIÓ AERIA
-  CAIXA GENERAL DE PROTECCIÓ EXISTENT
-  CAIXA GENERAL DE PROTECCIÓ A IMPLANTAR

DETALL RASES





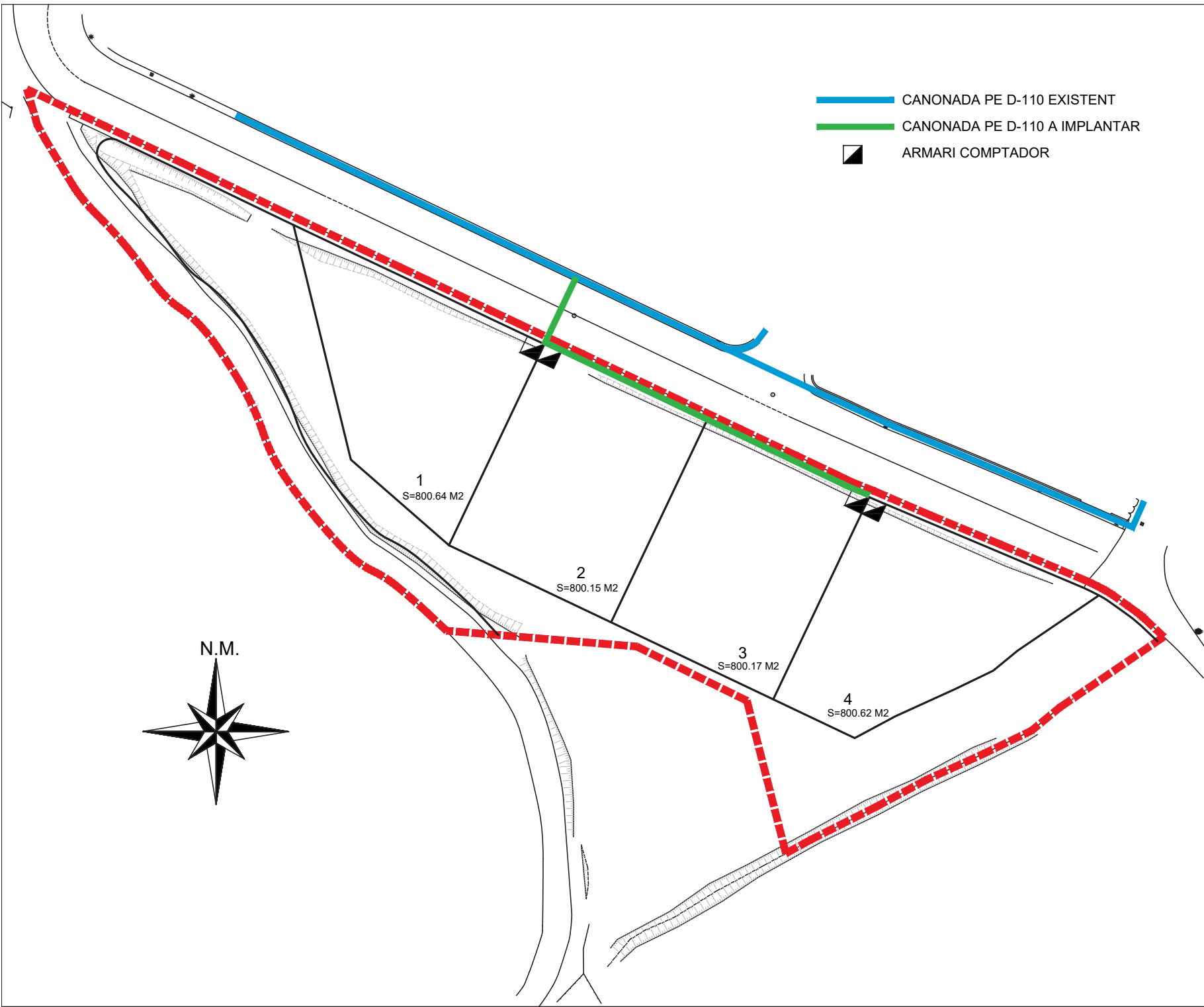
1  
S=800.64 M2

2  
S=800.15 M2

3  
S=800.17 M2

4  
S=800.62 M2

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 500 	0-25
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 XARXA DE BAIXA TENSIO	



- CANONADA PE D-110 EXISTENT
- CANONADA PE D-110 A IMPLANTAR
- ARMARI COMPTADOR

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA  
CARRER SARD

SITUACIÓ

CALELLA DE PALAFRUGELL

ESCALA                      PLANOL N°

1 / 500  
0                      10                      O-26

PROMOTOR

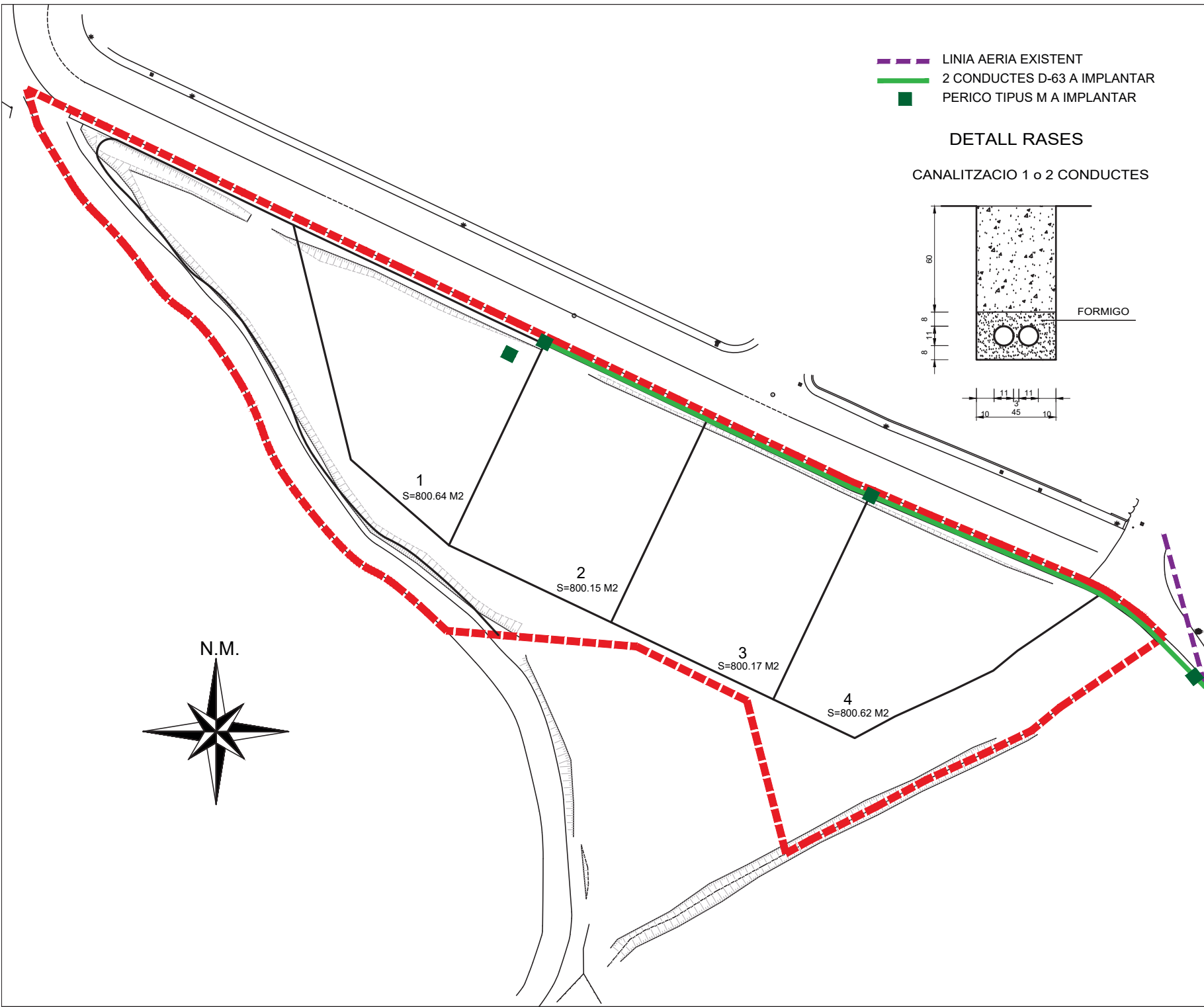
FAMOS PROPERTIES SLU

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA                      ABRIL 2024

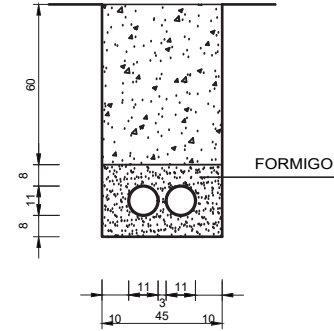
ALTERNATIVA 3  
XARXA DE GAS



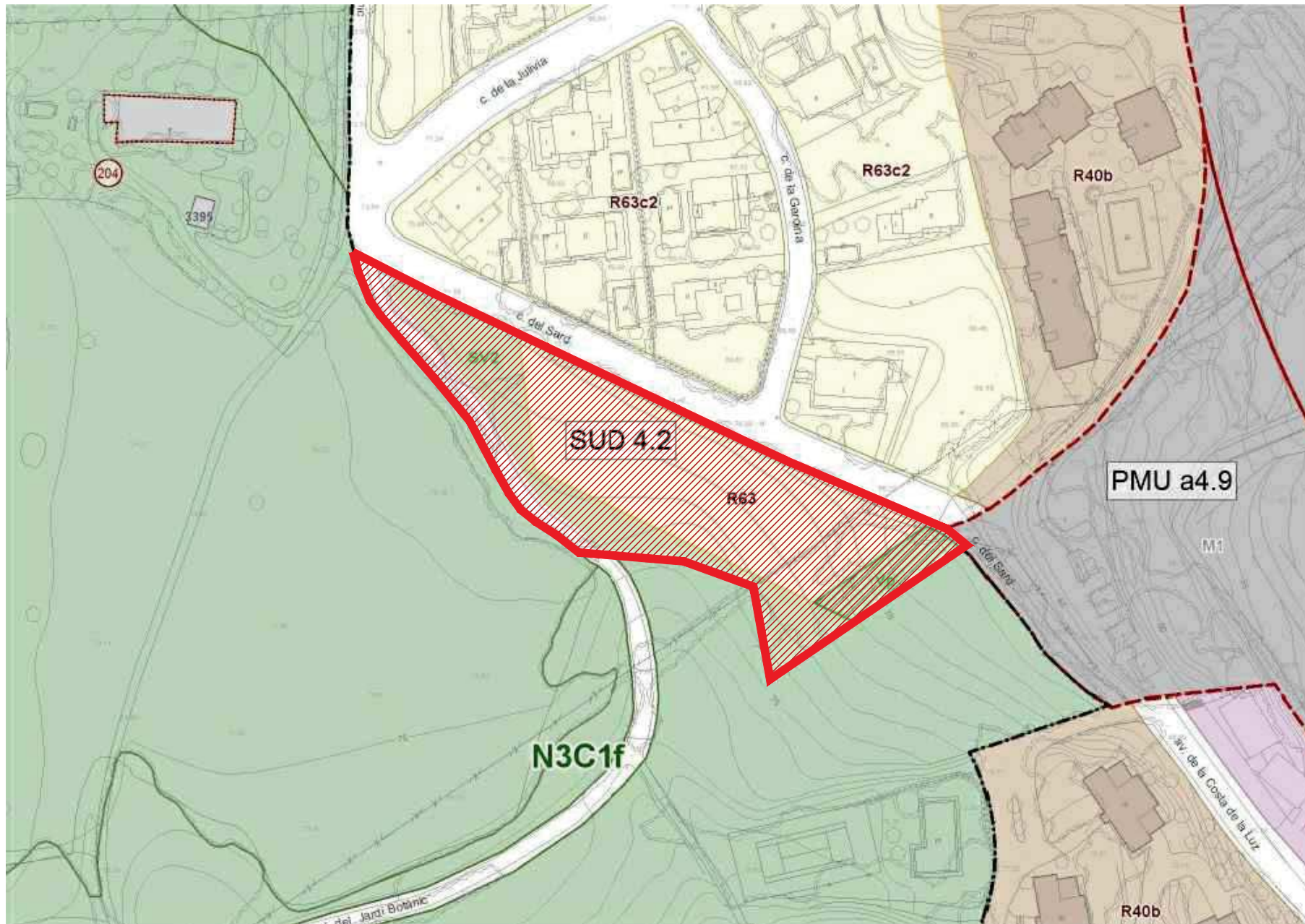
- LINIA AERIA EXISTENT
- 2 CONDUCTES D-63 A IMPLANTAR
- PERICO TIPUS M A IMPLANTAR

**DETALL RASES**


CANALITZACIO 1 o 2 CONDUCTES



PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIÓ	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL N°
1 / 500 	O-27
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
DATA	ABRIL 2024
ALTERNATIVA 3 XARXA DE TELEFONIA	



ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LICENCIES

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA CARRER SARD	
SITUACIO	
CALELLA DE PALAFRUGELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000 0 20	O-28
PROMOTOR	
FAMOS PROPERTIES SLU	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ 	
DATA	ABRIL 2024
ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LICENCIES	