

PROJECTE D'URBANITZACIÓ del POLÍGON 1 - del PMU a5.1

Situació: barri de La Barceloneta, poble de Llofriu
En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)
desembre 2024

AA 2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP DEL PMU) **APROVACIÓ DEFINITIVA**

Josep Rovira
i Jofre - DNI
79302536P
(TCAT)

Firmado digitalmente por Josep Rovira i Jofre - DNI
79302536P (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Palafrugell, 2.5.4.97=vATES-
PTT 12400, ou=Empresat públic de nivell mlg,
title=Secretari, ou=Rovira i Jofre - DNI 79302536P,
givenName=Josep, sn=Rovira i Jofre - DNI 79302536P,
cn=Josep Rovira i Jofre - DNI 79302536P (TCAT)
Motivo: SOLICITANCIA. Per fer constar que aquest
document va ser aprovat inicialment per acord del
Pla de l'Ajuntament de Palafrugell en la sessió de
data 27.05.2025. Si secretari.
Fecha: 2025.05.30 07:41:35 +02'00'

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

PMU a5.1, Barceloneta

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

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Document (01/09/24) per: APROVACIÓ DEFINITIVA

Contingut:

MEMÒRIA

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

RECULL DE FOTOGRAFIES

DOCUMENTS GRÀFICS

- EIIP-DG 1.-** Fotografia aèria actual, E. 1/500
- EIIP-DG 2.-** Seccions del terreny, E. 1/500
- EIIP-DG 3.-** Localització fotografies, E. 1/500
- EIIP-DG 4.-** Polígon 1: vegetació, E. 1/300
- EIIP-DG 5.-** Alternatives per l'ordenació, E. 1/1.000
- EIIP-DG 6.-** Visuals, penetracions, E. 1/500

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

PMU a5.1, Barceloneta

Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofríu

En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)

Document (01/09/24) per: APROVACIÓ DEFINITIVA

EIIP.- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

MEMÒRIA

EIIP-0.- INTRODUCCIÓ, amb l'acord de la CTUG

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

El EIIP, s'ha completat amb els requeriments demanats segons l'acord de la CTUG.

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

Justificació de la no necessitat d'informe ambiental:

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

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

En l'Acord de la de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del 20 de març de 2024, es destaquen dues condicions:

- Cal incorporar el contingut necessari d'acord amb l'article 21 del Decret de paisatge.
- Cal incorporar la justificació del compliment de la secció 3 "Disposicions dels sols ordenats", articles 90 a 104 de la normativa del PDURSNSLG.

Si be una bona part del que es demana ja hi era implícit en el document per l'Aprovació Inicial, tot s'ha complementat en el present Estudi.

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

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

El promotor

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

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

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

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

El present Estudi Paisatgístic, incorpora tot el que determina l'article 21 del Decret del paisatge, que resumint és:

-Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.

-Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

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

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

1.1.-Objecte

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

1.2.-Situació

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

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

1.3.-Usos previstos

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

1.4.-Oportunitat i conveniència

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

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

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

Així, a part de la normativa pròpia del POUM Palafrugell, els articles d'aquest PDU que afecten al projecte, són específicament i en particular tots els que van de l'Article 84 a 89, inclosos de la "Secció 2. Disposicions dels sols no ordenats" i els Article del 90 al 104 de la "Secció 3. Disposicions dels sols ordenats", que es comenten amb detall més endavant.

1.5.-Sistema d'actuació

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

1.6.- Antecedents i divisió en polígons

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

D'aquesta manera es poden aconseguir els objectius del propi PMU complint a la vegada els objectius del POUM, sense obligar tots els propietaris en una primera etapa, tot plegat en base a la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

1.7.-Topografia

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

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

Pel que es veu en les escriptures i es dedueix del cadastre, el muret que hi ha, que queda situat entre els dos polígons en els que es dividirà el sector com es veurà més endavant, hauria de formar part a la propietat del Sr. Pedro Herédia (que queda situada en el Polígon 1) per tant la delimitació del sector s’ajusta al límit de propietat real a tots els seus perímetres.

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

“DG INF-05.- Seccions en els terrenys”.

Resum de les seccions

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

Veure plànol: “EIIP-DG 2.- Seccions del terreny”.

Notes:

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

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

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

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

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

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

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

-El **PMU a5.1 Barceloneta**, que és el que ara ens ocupa, situat en aquell barri.

-El **PMU a5.2 Llofriu, carrer del Ramal**, que està situat al barri del poble antic.

Pel que fa al PMU a5.1 Barceloneta, en el POUM Palafrugell es delimita una zona de 10.259 m² de superfície, dins el sol urbà no consolidat, amb tres objectius, segons el POUM:

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

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

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

Es també per aquest carrer que s'accedeix a l'aparcament que s'utilitza per estacionar a l'aire lliure una bona part dels vehicles de la comunitat de 6 habitatges que hi ha al nord del carrer de Les Garrigues.

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

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

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

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

3.-El tercer objectiu és el completar l'oferta de sòl residencial en el barri de La Barceloneta; que precisament és el que es fa mitjançant la tramitació del PMU a5.1.

D'entrada, aquí es considera la superfície del PMU de 10.259 m², que consta en la fitxa del POUM, superfície que es reajustarà com es veurà posteriorment, per adaptar l'àmbit a la realitat física, sense superar el marge del 5% permès legalment, fins assolir la superfície de 10.403 m², el que representa un increment només d'un 1,40%.

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

Sostre màxim edificable: 0,30 m²/m² = 3.078 m² totals

Sostre residencial: 90% = 2.770 m² (mitja de 180 m²/habitatge, aproximadament)

Altres usos: 10% = 308 m² (no es concreten, tot i que sempre hauran de ser compatibles amb els habitatges).

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

Cessió espais lliures (SV): 11% = 1.128,49 m² (mínim)

Cessió equipaments: no n'hi ha

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

Cessions mínimes de sòl: 28%: 2.872,52 m²

Cessió del 10% d'aprofitament mig (sòl per edificar 1,5 habitatges, o l'equivalent)

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

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

Ajustaments

En la Memòria del PMU a5.1, queden ben detallats, quedat el Sector amb una superfície total de 10.403 m².

EIIP-3.- LES FINQUES I ELS USOS ACTUALS

Veiem a continuació com és l'estructura de la propietat separant els dos polígons.

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

Finca A1.-Referència cadastral: 17124A002000370000SY

Superfície segons cadastre: 3.940 m²

Superfície segons Escripura: 4.092 m²

Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:

3.687,60 m².

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

Usos actuals

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

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

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

Consideracions específiques

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

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

Zona B1.- Carrer: sense referència cadastral, així s'identifica aquí el carrer Maria Gràcia Bassa Rocas; més la part de la sèquia substituïda per la claveguera fa temps.

Superfície segons topogràfic actualitzat en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1:

219 m2 (carrer) + 36,40 m2 (antiga sèquia): **255,40 m2** en total, de domini públic.

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

Usos actuals

És un inici de carrer sense sortida que també serveix d'accés a un aparcament privat lateral, que l'envaeix en part, i dona accés a la Finca A1, abans esmentada.

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

Finca A2.- Referència cadastral: 17124A002000380001DH

Superfície segons cadastre: 4.832 m2.

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

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

Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 699,75 m2.

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

Usos actuals

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

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

Consideracions específiques

En aquesta finca, prop del seu límit sud, hi ha un pou, una caseta agrícola, arbres, un hivernacle (aquest més separat) i altres elements, alguns del quals s'haurien de conservar.

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

Finca B2.- Referència cadastral:17124A00200280000SD

Superfície segons cadastre: 930 m2.

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

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

a5.1. Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 951 m2

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

Usos actuals

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

Consideracions específiques

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

Finca C2.- Referència cadastral:17124A002002790000SI

Superfície segons cadastre: 3.834 m2.

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

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

a5.1. Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 4.052,25 m2.

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

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

Usos actuals

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

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

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

Consideracions específiques

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

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

Finca D2.- Referència cadastral: 1130106EG1413S0001IQ

Superfície segons cadastre: 3.895 m2.

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

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

Superfície en l'àmbit del Polígon 2 del PMU a5.1: 757 m2.

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

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

Usos actuals

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

Consideracions específiques

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

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

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

Resum de l'estructura de les propietats

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

PMU a5.1	Propietat	Superfície	Titular	Observacions
Polígon 1		m2		
Finca A1	privada	3.687,60	privada	Finca completa
Zona B1	pública	255,40	Domini públic	Carrer + antiga sèquia
Total Pol. 1		3.943		
Polígon 2				
Finca A2	privada	699,75	privada	Part de la finca matriu
Finca B2	privada	951	privada	Finca completa
Finca C2	privada	4.052,25	privada	Finca completa
Finca D2	privada	757	privada	Part de la finca matriu
Total Pol. 2		6.460		
Total PMU		10.403		

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

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

Arquitectura i paisatge

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

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

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

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

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

El que ara s'anomena com a "sostenibilitat" (una paraula que podem dir que des de fa uns anys està de "moda"...) és avui en dia un requisit bàsic de qualsevol projecte, com ho és la funcionalitat. Hi ha una variada gamma de recursos "sostenibles" molts, relacionats per una banda amb recursos bàsics; amb l'orientació; i altres, paral·lels com: ventilacions creuades, aprofitament del sol i de la energia tèrmica o eòlica, etc.

Per altra banda s'haurà d'utilitzar tota la tecnologia d'última generació i la sofisticació dels materials que es poden emprar; cobertes de panells solars o fotovoltaics, cobertes vegetades i/o d'aigua; etc.

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

Integrar l'arquitectura i construir el paisatge

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

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

Amb aquests pilars conceptuals i "constructius" com els esmentats a mig camí de la forma definitiva, es proposen un conjunt d'habitatges distribuïts sobre les finques, cada un d'ells amb unes dimensions limitades i composicions de volumetries diferenciades, conformant un conjunt articulat discontinu, creant espais, llums i racons per que portin a una estètica correcta i a una utilització confortable, habitable; d'acord amb la filosofia del projecte i l'entorn natural en el que s'inscriu.

Ens trobem en ple procés de desenvolupament d'uns projectes en els que intervenen professionals de la arquitectura, de l'enginyeria, experts en el paisatge, l'interiorisme i l'estètica, per tal d'aconseguir un resultat exemplar i de referència. Creiem que una excel·lent carta de presentació son els altres projectes en els que hi ha treballat bona part de l'equip tècnic del PMU a5.1, i més en concret tot i en aquest barri, el que fa referència la recent promoció del carrer de Les Garrigues 16, on tots, el promotors també, han fet possible el bon resultat finalment obtingut.

La Barceloneta

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

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

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

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

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

EIIP-5.- VEGETACIÓ

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

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

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

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

Altres arbres i arbustos que ja hi ha

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

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

Nesprer (*eriobotrya japonica*)

Pomera (*malus pumilla*)

Pereres

Cirerer (*prunus avium*)

Albercoc (*prunus ameriaca*)

Pruner (*prunus ceracifera*)

Presseguer (*prunus pèrsica*)

Altres recomanats: per afegir en els jardins i espais comuns

Boix (*buxus sempervirens*)

Avellaner (*corylus avellana*)

Codonyer (*cydoina oblonga*)

Noguera (*juglans regia*)

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

Aquest capítol queda complementat amb el plànol que s'ha elaborat, i amb el recull de fotografies que serveixen com a base per la col·locació d'alguns espais lliures.

Actuacions específiques

En la proposta per l'ordenació de la zona que abasta el PMU a5.1 s'ha tingut una cura especial en conservar al màxim els elements més significatius que hi ha en l'actualitat i que configuren un paisatge en les dues zones (Polígon 1 i Polígon 2) que son molt diferents.

Això es veu clarament d'entrada, a part d'altres parts més petites situades al nord i oest del Polígon 2, hi ha una diferencia substancial entre els dos polígons, el que ha fet que el tractament de la proposta d'ordenació ho hagi tingui en compte.

Així en el Polígon 1 hi ha diversos elements vegetals, alguns destacats i altres de menor importància, contraria ment al que hi ha en la zona del Polígon 2, que s'està utilitzant majoritàriament com a magatzem a l'aire lliure de vehicles, peces, i altres elements com una extensió del taller de reparació de vehicles del costat est del sector; aquesta zona no mereix cap especial consideració paisatgística.

Es més en la proposta d'ordenació es preveu col·locar una barrera vegetal mentre no es desenvolupi el Polígon 2.

A continuació s'adjunta una fotografia aèria feta recentment en el que es veu clarament la diferenciació física actual entre els dos polígons, és el document gràfic:

EIIP-DG 1.- Fotografia aèria actual

A més a més, del recull de fotografies que consten en el document gràfic:

EIIP-DG 3.- Localització fotografies.

3.- Localització fotografies", en el que es localitzen les de fotografies que s'han escollit per il·lustrar el EIIP, es van citant numèricament en cada apartat que segueix en aquesta text.

També més endavant, se comenten una per una cada fotografia.

D'altra banda en el plànol: **"EIIP-DG 4.- Polígon 1: vegetació"**, es destaquen els arbres i les plantes que han merescut una major atenció, procurant que es mantinguin el màxim d'elements integrant-los en la nova ordenació.

També, es remarquen els que es trasplantaran, ja sigui en la mateixa zona, com en altres zones properes, encara que sigui en altres projectes del mateix poble.

Polígon 1: a part del tram del carrer d'accés públic (carrer Maria Gràcia Bassa Rocas, la resta del camí forma part de la propietat privada que com a tal és la única finca inclosa en l'àmbit d'aquest polígon.

Això inclou la part que hi ha de carrer i el que correspondria a la sèquia substituïda, s'identifiquen com a **Zona B1** en el plànol del PMU:

"DG-INF06, Estructura de la propietat".

Aquí encara queda la resta del que era la sèquia, substituïda per la claveguera que passa per la Finca A1; veure **Fotografia 2** del plànol citat abans.

Tota la finca de propietat privada, s'ha mantingut en bones condicions i encara actualment s'està conreant de manera força correcta.

Hi ajuda molt el fet de que hi hagi el pou d'aigua legalitzat, amb cabal suficient, veure **Fotografia 3**.

Aquesta és la **Finca A1**, segons el plànol: **"DG-INF06, Estructura de la propietat"**.

Just al final de la prolongació del carrer és on es produeix la intersecció amb el que seran els carrers sud i oest, com s'han denominat en la nova ordenació.

Es precisament la zona en la que no hi ha cap arbre, veure **Fotografia 4**; no obstant en el que serà l'alineació nord del nou carrer, hi ha dues figueres d'importants dimensions, que es procurarà preservar, veure **Fotografia 5**, d'una d'elles; caldrà podar-les convenientment.

Veure **Fotografia 6**; hi ha una figuera que es trasplantarà, si es possible.

Oliveres: ocupen la major part de la finca, en el plànol: **"EIIP-DG 4.- Polígon 1: vegetació"**, es remarquen les que es mantenen on estan actualment i les que es trasplantaran; veure **Fotografies 7 i 8**.

D'altra banda, fins i tot, s'intentarà integrar la part de vinya que hi ha en els espais lliures "centrals", veure **Fotografies 9 i 10**.

Pel que fa a la col·locació de les edificacions, es previst que l'habitatge "2" es col·loqui "tapant" la paret mitgera que hi ha al descobert a la zona nord-oest del Polígon 1, veure **Fotografia 11**.

Polígon 2: la propietat més gran inclosa en l'àmbit d'aquest polígon, es a dir la **Finca C2** segons el plànol del PMU: "**DG-INF06, Estructura de la propietat**", es la que està ocupada pels vehicles del taller, no hi ha cap element remarcable, ans al contrari.

Veure **Fotografia 1**, aèria recent, en la que es destaca perfectament la diferenciació que hi ha entre els dos polígons.

La part més "negativa" d'aquesta propietat queda palesa en les **Fotografies 12 i 13**, que més endavant s'adjunten.

Una altra propietat, la **Finca B2**, té elements afegits que en la proposta no s'afecten. Les altres dues finques, només hi tenen inclosa una part de les propietats respectives.

Pel que fa a la **Finca A2**, s'ha procurat que no s'afecti els elements ni les petites construccions agrícoles que hi ha, sense que s'hagi de destacar o protegir quelcom.

En la propietat de la **Finca D2**, hi ha un petit cobert que si bé el POUM en la delimitació del PMU, l'excloïa, actualment s'ha optat per incloure'l del tot, tal com ha demanat la propietat, tot i que com es veu en la **Fotografia 14**, tot i que la coberta es de fibrociment (!).

En el límit sud del polígon davant del citat cobert que s'ha inclòs totalment, hi ha una filera de xiprers que en la proposta queden dins la propietat `privada, una petita part quedat afectada per la prolongació del carrer.

Veure: **Fotografies 15 i 16**, adjuntes, més endavant.

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

En el cas del PMU a5.1, es tracta d'un en un **sol no ordenat**, per tant son d'aplicació, l' article 79 2 b. B.1) de la normativa d'integració paisatgística, i especialment els articles 80, 81, 84 a 89 del PDURSNLSG (a partir d'ara PDU) de la seva Secció 2 i els articles del 90 al 104 inclosos, de la Secció 3, als que el PMU dona compliment; especialment el que la normativa urbanística del PDU incorpora en el seu Títol VI la "normativa d'integració paisatgística del sols en edificació aïllada", l'àmbit territorial del qual està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral, que son els inclosos en el PDU.

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

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

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

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

Article 84 Naturalesa de les disposicions

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

Article 85. Emplaçament i visualització

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

Article 86. Preexistències naturals i patrimonials

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

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

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

Article 87. Ordenació dels sistemes

- 1.- Es tenen en compte totes les directrius.
- 2.- La xarxa viària es mínima, només la que determina el POUM.
- 3.- Moviments de terra, pràcticament inexistents, tot s'adapta a la topografia 100%.
- 4.- Actualment no hi ha cap camí, només l'inici del carrer de Maria Gràcia Bassa Rocas, que és el que prolongat, vertebrarà el sector.
- 5.- Per les zones verdes es manté el seu estat actual (cultivat) i s'està al que es diu en "Article 96 La vegetació"; tal com queda recollit en el projecte es dona compliment als 6 apartats d'aquest article, aspecte que queda ben documentat i detallat en la Memòria del PMU a5.1, i, sobretot, en aquest l'Estudi Paisatgístic.
- 6.- No hi haurà edificacions destinades a equipaments.
- 7.- Ídem que el punt anterior.

8.- Es complirà, fins i tot inicialment era previst que el paviment dels carrers sigui fet amb llambordes en sec, amb el que el drenatge natural quedaria garantit.

Finalment es farà d'acord amb el que es demani part de l'Ajuntament.

9.- Es complirà.

Article 88. Tipologia edificatòria i composició del conjunt

1.- Els volums s'ordenaran d'acord amb els paràmetres corresponents del POUM Palafrugell, que complementa la pròpia normativa del PMU a5.1.

2.- Les agrupacions dels habitatges unifamiliars, estan limitades per la pròpia normativa del PMU a5.1; de fet aquest planejament derivat assumeix l'Alternativa 3 de l'EIIP, precisament per afavorir el que es pretén en aquest punt.

3.- L'ordenació del PMU a5.1, afavoreix la creació dels espais buits, que afavoreixin els corredors visuals (tot i que en aquests cas es impossible veure el mar).

4.- Els projectes es redactaran conjuntament per cada illa.

Article 89. Mesures d'execució

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

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

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

Compliment dels articles del 90 al 104 inclosos, de la Secció 3. Disposicions dels sòls ordenats.

Article 90. Naturalesa de les disposicions

En el PMU a5.1, es compleix tot el que es demana en aquest article i també el que correspon a l'article 67 del PDU.

Article 91. Categories d'edificacions aïllades

En aquest PMU, corresponen complir els apartat1, punts a), b), i per l'apartat c) cal tenir en compte que el pendent és molt inferior al 20%.

Article 92. Terreny natural i pendent de la parcel·la

Si be es tracta d'uns terrenys amb un pendent molt inferior al 20% com ja s'ha dit, les seccions s'han fet per la totalitat dels terrenys, tal com es demana.

Article 93. Adaptació topogràfica i implantació

No és d'aplicació en aquest cas.

Article 94. Moviment de terres

No és d'aplicació en aquest cas per les parcel·les, i pel que fa a la urbanització dels carrers el moviment de terres és mínim..

Article 95. Tractament del sòl lliure d'edificació

Es complirà en tots els supòsits.

Article 96. La vegetació

- 1.- Es farà així.
- 2.- S'ha tingut en compte tot el contingut, la vegetació remarcable s'ha recollit en els documents gràfics, assenyalant el que es conserva i el que es trasplantarà.
- 3.- A més a més s'ha inclòs un llistat de les espècies vegetals existents i de les recomanades.
- 4.- No cal res en relació al mar.
- 5.- Es complirà, sobretot entre els dos polígons.
- 6.- No és d'aplicació en aquest cas.

Article 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat

- 1.- Es farà així.
- 2.- Es farà així.
- 3.- A més a més cal destacar que les finques ja disposen d'un pou d'aigua amb cabal suficient per l'estalvi en relació a la xarxa pública de subministrament.
- 4.- Es farà així.

Article 98. Tanques

Es compliran les determinacions per tots els tipus de tanques.

Article 99. Ordenació de volums

S'han tingut en compte totes les determinacions, que queden recollides esquemàticament en el plano no normatiu i complementari a l'ordenació que s'ha inclòs en la documentació gràfica del PMU a5.1.

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

Article 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït

El PMU a5.1, concorda perfectament amb aquest article.

Article 101. Planta baixa

En el PMU a5.1, no té incidència l'aplicació d'aquest article

Article 102. Planta soterrani

Si be inicialment no hi ha previsió de construir plantes soterrades, en aquest cas, es tindrà en compte el contingut de l'article.

Article 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis

Queda tot ben determinat en la Normativa del PMU, i al tractar-se de terrenys amb un pendent ínfim no es produirà cap distorsió.

Article 104. Tractament dels paraments i elements construïts

Tot plegat ja està ben regulat en el POUM de Palafrugell i es complementa amb la pròpia normativa del PMU.

EIIP-7.- ALTERNATIVES PER L'ORDENACIÓ

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

Per això en el present EIIP s'ho inclòs un plànol que complementant la documentació gràfica del PMU, recull 3 alternatives; és el document "EIIP -12.

Alternatives per l'ordenació"; a continuació es comenten resumidament:

Alternativa 1

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Hi ha un sòl habitatge alineat amb el carrer, només en una part, en la que hi ha la resta de cases.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

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

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

Es va resoldre de manera incorrecte.

Aquí, a continuació i a l'est del conjunt edificat que hi ha (carrer de Les Garrigues 18) es col·loquen 4 dels nous habitatges seguint la alineació que hi ha, tot i que es

millora la situació enretirant-les del límit del sòl urbà.

-l'Illa 1 del Polígon 2.

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

-l'Illa 2 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera.

-l'Illa 3 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, es a dir i gual que en l'illa anterior.

Alternativa 2

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Es manté igual que en l'alternativa 1, per tant, hi ha un sòl habitatge alineat amb el carrer, només en una part, en la que hi ha la resta de cases.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

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

-l'Illa 1 del Polígon 2.

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

Es proposa agrupant-les de 3 en 3; amb això es milloren les visuals; també es podrien situar de 2 en 2.

-l'Illa 2 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat en les alternatives anteriors.

-l'Illa 3 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat en les alternatives anteriors.

Alternativa 3

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

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

-l'Illa 1 del Polígon 1.

Es manté igual que en l'alternativa 1, per tant, hi ha un sòl habitatge alineat amb el carrer, només en una part, en la que hi ha la resta de cases.

-l'Illa 2 del Polígon 1.

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

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

-l'Illa 1 del Polígon 2.

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

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

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

-l'Illa 2 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat en les alternatives anteriors.

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

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

-l'Illa 3 del Polígon 2.

Les 2 cases d'aquesta illa, es col·loquen juntes adossades, formant mitgera, tal com s'ha proposat en les alternatives anteriors.

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

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

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

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

maneres, que no generin un gran impacte.

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

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

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

Els nous habitatges

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

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

Polígon 1

En aquest polígon es proposen 5 habitatges nous, en total, amb la distribució següent:

-Illa 1.1: l'impacte de l'habitatge unifamiliar que es proposa en aquesta illa, és el menor possible, ja que “trenca” el teló de fons amb edificacions continues alineades amb façana al carrer de Les Garrigues; fan també que els espais lliures d'edificació “penetrin” entre les construccions.

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

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

Tot i que la façana continua de la propietat a l'oest ja es prou llarga, adossada a la

mitgera es preveu la col·locació d'un dels 4 habitatges nous; amb això es podrà dissimular la paret cega que queda al descobert actualment.

Polígon 2

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

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

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

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

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

La promoció (Polígon 1)

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

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

La construcció

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Urbanització

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

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

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

Pel que fa al nivell d'urbanització dels carrers, es previst que sigui senzilla però eficient. Cal recordar que en general en aquesta part del barri els carrers actuals són molt estrets i per això tenen una plataforma única.

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

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

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

L'aigua

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

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

Piscines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Electricitat i enllumenat

Com és natural tots els elements que formaran part de les instal·lacions dels edificis, de les parts de jardí i dels espais exteriors urbanitzats, seran de baix consum, amb

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

un nivell d'il·luminació suficient, però baix, evitant sempre la contaminació lumínica cap amunt.

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

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

Telecomunicacions

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

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

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

Els residus

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

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

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

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

L'impacte

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

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

EIIP-10.- RESUM I CONCLUSIONS

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

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

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

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

En el: **EIIP-DG 1.- Fotografia aèria actual**, molt recent: es veu clarament quin és l'estat actual de la zona, tant pel que fa al PMUa5.1, incloent els dos polígons en els que es divideix, com per l'entorn urbà consolidat i el sol no urbanitzable que l'envolta.

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

En el document: **EIIP-DG 2.- Seccions del terreny**, es recullen les seccions completes en les que es veu que és un terreny pràcticament pla, que originalment i des de fa molts anys, està quelcom més elevat que la finca que l'envolta per l'est i pel nord.

En el document: **EIIP-DG 4.- Polígon 1: vegetació**, es recullen els principals elements vegetals i es detallen els que es conserven en el seu emplaçament actual i els que es traslladaran, ja sigui en les mateixes parcel·les del polígon i/o alternativament en altres finques del mateix poble de Llofriu, en el mateix barri o en els altres dos.

Aquí en el document: **EIIP-DG 5.- Alternatives per l'ordenació**: és un plànol en el que es recullen 3 alternatives que s'han avaluat.

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

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

Finalment, en el document gràfic: **EIIP-DG 6.- Visuals, penetracions**, queda ben recollit el que es potència mitjançant l'ordenació que conté la tercera alternativa

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

escollida, que concorda perfectament amb les determinacions del PDU, facilitant visuals no continues, tot evitant les barreres que comportaria el mantenir la tipologia de cases entre mitgeres, tal com s'havia fet tradicionalment.

L'objectiu i sense que es consideri com exemplar, també és inspirar, compartir, en la gestió responsable i col·lectiva; ànima, cos, i ment; connectar-se, preservar i regenerar l'entorn, el "nostre planeta" (!); tot plegat, en aquest cas, al servei del poble de Llofriu, del barri de La Barceloneta, del municipi de Palafrugell, i de l'Empordà, en general. Tot plegat s'està fent d'acord amb la legislació aplicable, vigent a Catalunya, i, sobretot, encaixant perfectament amb la normativa i els objectius del POUM, Palafrugell (2015) vigent al municipi de Palafrugell; també respectant les directrius del "Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí", que, completat amb les directrius i la Normativa del PMU a5.1. Barceloneta, permetrà un desenvolupament mesurat i ben acotat, amb el convenciment que serà beneficiós pel poble, pel municipi i per tots els qui hi habiten.

Llofriu, Barcelona, 1 de setembre de 2024

Per l'equip redactor:

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

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

PMU a5.1, Barceloneta

Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu

En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)

Document (01/09/24) per: APROVACIÓ DEFINITIVA

EIIP.- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

RECULL DE FOTOGRAFIES

Índex:

- EIIP-F.1.-** Fotografia aèria actual
- EIIP-F.2.-** Antiga sèquia
- EIIP-F.3.-** Pou i caseta actual
- EIIP-F.4.-** Zona carrers
- EIIP-F.5.-** Figueres (carrer)
- EIIP-F.6.-** Figuera (espai lliure)
- EIIP-F.7.-** Zona oliveres
- EIIP-F.8.-** Zona oliveres
- EIIP-F.9.-** Vinya (espais lliures)
- EIIP-F.10.-** Vinya (espais lliures)
- EIIP-F.11.-** Paret mitgera actual
- EIIP-F.12.-** Límit polígons
- EIIP-F.13.-** Límit polígons
- EIIP-F.14.-** Cobert actual
- EIIP-F.15.-** Xiprers (espais lliures)
- EIIP-F.16.-** Xiprers (espais lliures)

EIIP-F.1.- FOTOGRAFIA AÈRIA ACTUAL

En aquesta fotografia aèria molt recent es veuen clarament tant l'àmbit del **PMU a5.1** Barceloneta, com la divisió que es proposa en els dos polígons.

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

Així, pel que fa al **Polígon 1**, en la seva totalitat, actualment (menys el petit tram del **carrer de Maria Gracia Bassa Rocas**) com ja s'ha destacat abans, està destinat a uns usos agrícoles per consum propi, hi ha una bona part d'oliveres, una part d'horta, i alguns altres arbres fruiters: grans figueres, magraner, etc.; a més d'una petita zona de vinya. Tot plegat està en bones condicions, mercès al pou d'aigua que hi ha a la finca que permet que es pugui mantenir en un excel·lent estat de conservació.

En canvi en el **Polígon 2**, el predomini d'altres usos es important; bàsicament pels espais que ocupa el taller de reparació de vehicles en ple funcionament.



EIIP-F.2.- ANTIGA SÈQUIA

S'identifica una rasa on hi havia una antiga sèquia, que ja fa anys va ser substituïda per la claveguera que es va col·locar.

Aquesta claveguera comença en al carrer de Les Garrigues i seguint pel **carrer de Maria Gràcia Rocas** girant cap el nord fins quasi el límit amb el municipi de Torrent.

En aquesta zona, tot el recorregut passa per la **Finca A1**, per continuar, girant una altra vegada, en direcció oest-est, ja dins l'àmbit del Polígon 2 fins al carrer conegut com el camí dels Horts.



EIIP-F.3.- POU I CASETA ACTUAL

Es veu la caseta que està situada sobre el pou d'aigua actual, aquets, és un element importantíssim per garantir un aprofitament de l'aigua pròpia de la finca.

Amb això i la resta de mesures que es preveuen en el desenvolupament del PMU i dels projectes pels habitatges els cicle de l'aigua es farà en molt bones condicions.

Es revist que l'aigua del pou quedi dins una de les parcel·les (**Casa 1**) i serveixi per subministrar aigua no potable a les dues illes del **Polígon 1**, es a dir als cinc habitatges previstos, pels jardins i piscines.



EIIP-F.4.- ZONA CARRERS

Aquesta zona, situada en el **Polígon 1**, és on hi ha habitualment la part d'hort de la **Finca A1** (en la foto, actualmet, sense conrear).

Precisament és aquí on es situa la cruïlla dels carrers:

-Prolongació del de **Maria Gràcia Bassa Rocas**

-Carrer "**Sud**"

-Carrer "**Oest**"

També és l'indret on es situarà provisionalment l'espai per girar els vehicles, mentre no es desenvolupi el **Polígon 2**.



EIIP-F.5.- FIGUERES (CARRER)

En la fotografia només es veu una de les dues grans figueres que hi ha en l'indret on es traça el límit nord de la prolongació del **carrer de Maria Gracia Bassa Rocas**.

Convenientment podades es considera que es poden conservar; les figueres son uns arbres que ben tractats ho permeten.

El projecte del habitatge , que es situarà en aquesta **Illa 1.1**, del **Polígon 1**, i més especialment la pròpia tanca, es construirà tenint-ho en compte.



EIIP-F.6.- FIGUERA (ESPAI LLIURE)

Aquesta gran figuera, que està situada en el **Polígon 1**, molt a prop del seu límit amb el **Polígon 2**, es vol conservar.

Per això es previst que quedi integrada en una de les zones d'espai lliures.

Mentre no es desenvolupi el **Polígon 2**, quedarà situada en la zona d'aparcament que s'habilitarà provisionalment, dins el **Polígon 1**.

Posteriorment la zona es completarà habilitant aquests espais lliures amb altra vegetació, que, a la vegada, quedarà completada amb els xiprers que hi ha en el límit del vell cobert actual, tots situats en el **Polígon 2**.



EIIP-F.7.- ZONA OLIVERES, i, EIIP-F.8.- ZONA OLIVERES

Dues fotografies que reflecteixen clarament la imatge, del que és bàsicament un oliverar que majoritàriament té la **Finca A1**, en el **Polígon 1**.

Es previst conservar en el seus emplaçaments actuals la major part de les oliveres, les altres, es trasplantaran a altres finques de la zona.



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



EIIP-F.9.- VINYA (ESPAIS LLIURES), i , EIIP-F.10.- VINYA (ESPAIS LLIURES)

S'adjunten dues fotografies de a vinya que hi ha en la **Finca A1**, del **Poligon1**, s'intentarà que es conservi integrada en la zona d'espais lliures central.



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



EIIP-F.11.- PARET MITGERA ACTUAL

Fotografia de la paret mitgera situada en el límit est de la comunitat situada a l'est del **Polígon 1**, que té accés des del **carrer de Les Garrigues**.

És precisament per "tapar-la" que es preveu col·locar l'habitatge que es col·locarà en el límit est de la Illa **1.2**, del mateix polígon.



EIIP-F.12.- LÍMIT POLÍGONS, i , EIIP-F.13.- LÍMIT POLÍGONS

Dues fotografies que il·lustren clarament la gran diferència que hi ja en els usos actuals dels **Polígons 1 i 2**; una vegada més es justifica la seva separació.





EIIP-F.14.- COBERT ACTUAL

Fotografia del cobert que hi ha en el límit est del **Polígon 2**, que quedarà integrat en els espais lliures corresponents.

Com es pot veure es vell i el seu aspecte no és el millor que podria tenir, a apart de la coberta és de fibrociment.



EIIP-F.15.- XIPRERS (ESPAIS LLIURES), i, EIIP-F.16.- XIPRERS (ESPAIS LLIURES)

Dues fotografies (una no gaire ben enfocada) de la filera de xiprers que hi ha en el límit de la **Finca D2 del Polígon2**.

Una bona part pot quedar integrada en els espais lliures situats en el límit sud-est del **Polígon 2**, completant la que qui ha al seu costat est en el **Polígon 1**.



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



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

PMU a5.1, Barceloneta

Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu

En el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)

Document (01/09/24) per: APROVACIÓ DEFINITIVA

EIIP.- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

DOCUMENTS GRÀFICS

Índex:

EIIP-DG 1.- Fotografia aèria actual, E. 1/500

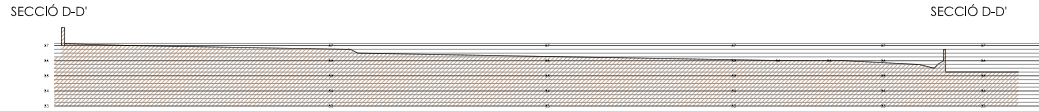
EIIP-DG 2.- Seccions del terreny, E. 1/500

EIIP-DG 3.- Localització fotografies, E. 1/500

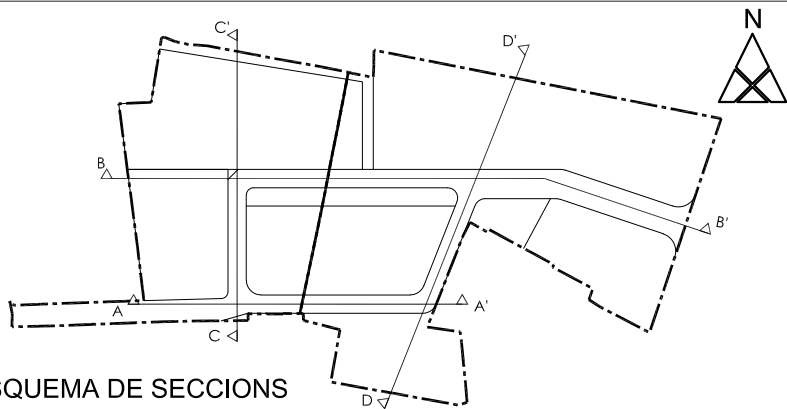
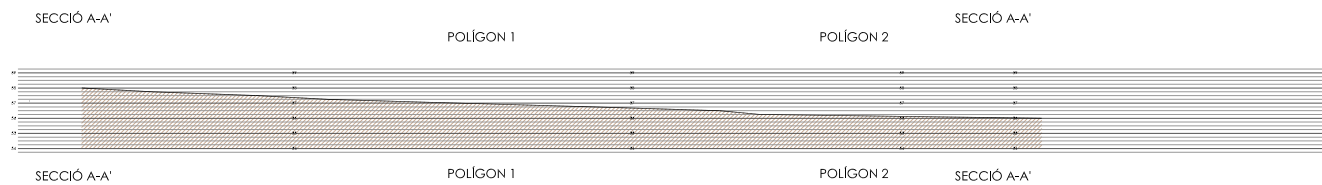
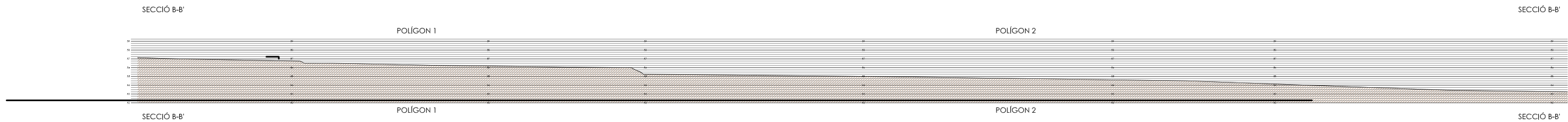
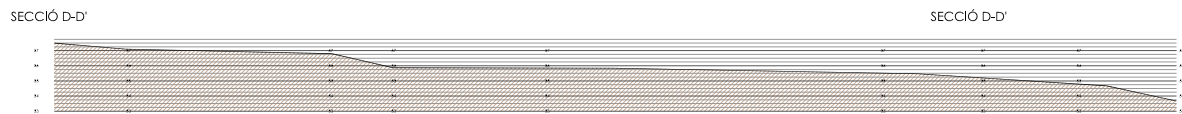
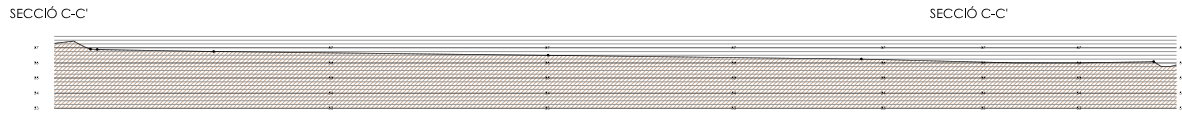
EIIP-DG 4.- Polígon 1: vegetació, E. 1/300

EIIP-DG 5.- Alternatives per l'ordenació, E. 1/1.000

EIIP-DG 6.- Visuals, penetracions, E. 1/500



Escala gràfica: DIN A3 1:500



DOCUMENT: APROVACIÓ DEFINITIVA

PMU a5.1 Barceloneta
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)
Setembre del 2024

PROMOTOR

GRUP AL MINUT S.L.

ARQUITECTE

Manuel Vallribera Mir
Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4

PLÀNOL

SECCIONS
DEL TERRENY

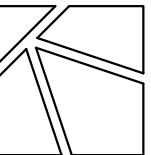
EIIP
DG2

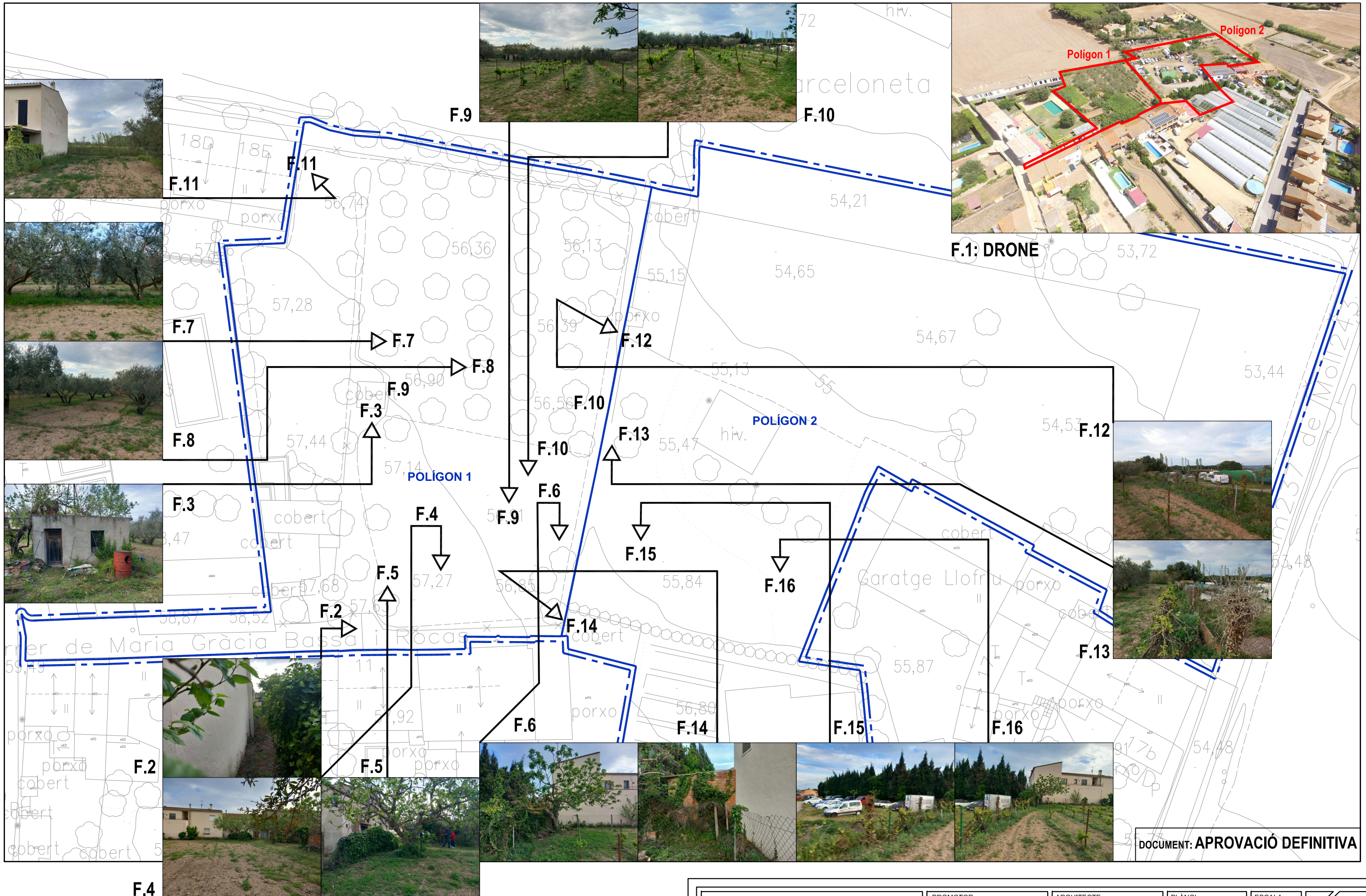
ESCALA

DIN A3 - 1:500

DATA

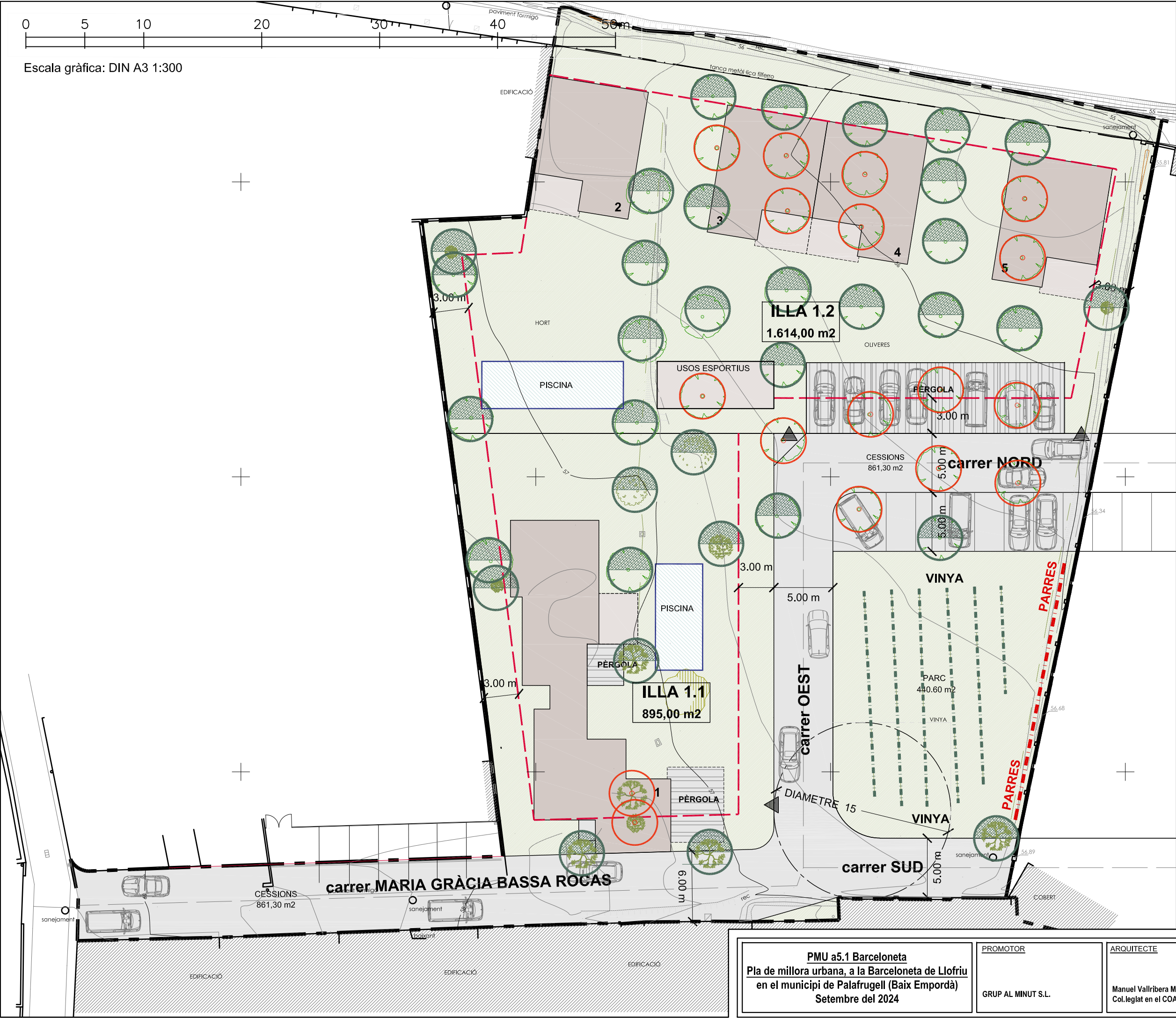
SETEMBRE
2024





DOCUMENT: APROVACIÓ DEFINITIVA

PMU a5.1 Barceloneta Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà) Setembre del 2024		PROMOTOR GRUP AL MINUT S.L.	ARQUITECTE Manuel Vallribera Mir Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4	PLÀNOL LOCALITZACIÓ FOTOGRAFIES EIIP DG3	ESCALA DIN A3 1:500 DATA SETEMBRE 2024	
---	--	---	---	---	---	--



LLEGGENDA

ARBRES

1

MANTENIR

2

ELIMINAR

3

VINYA

4

PARRES

N

- 1.Rodona de color verd fosc:
els arbres que no es toquen.
- 2.Cercle vermell:
els arbres que s'eliminaran o substituiran.
- 3.Línea discontinua "verda": Vinya actual
a mantenir.
- 4.Línea discontinua "coure": Parra existent
a mantenir..

DOCUMENT: APROVACIÓ DEFINITIVA

PMU a5.1 Barceloneta Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofrui en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà) Setembre del 2024	PROMOTOR GRUP AL MINUT S.L.	ARQUITECTE Manuel Vallribera Mir Col.legiat en el COAC: nº 7.736/4	PLÀNOL POLÍGON 1: VEGETACIÓ	ESCALA DIN A3 1:300	
			EIIP-DG 4	DATA SETEMBRE 2024	





DOCUMENT: APROVACIÓ DEFINITIVA



Escala gràfica: DIN A3 1:500



PMU a5.1 Barceloneta
Pla de millora urbana, a la Barceloneta de Llofriu
en el municipi de Palafrugell (Baix Empordà)
Setembre del 2024

PROMOTOR

GRUP AL MINUT S.L.

ARQUITECTE

Manuel Vallribera Mir
Col·legiat en el COAC: n° 7.736/4

PLÀNOL
VISUALS
PENETRACIONS

EIIP
DG6

ESCALA
DIN A3 1:500

DATA
SETEMBRE
2024

